

Havly Ejendomme ApS

Østerøvej 15, 5800 Nyborg

CVR-nr. 44 07 47 37

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2024

Dirigent:

.....
Niels Hovgaard Hansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Havly Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 14. juni 2024
Direktion:

.....
Niels Hovgaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Havly Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Havly Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er dit ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. juni 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Karsten B. Pedersen
statsaut. revisor
mne18514

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Havly Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Østerøvej 15, 5800 Nyborg
CVR-nr.	44 07 47 37
Stiftet	24. marts 2023
Hjemstedskommune	Nyborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Niels Hovgaard Hansen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom samt boligudlejning.

Selskabet er stiftet ved spaltning af 5800 Ejendomme ApS med virkning fra d. 1 januar 2022.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 266.474 kr. mod et overskud på 262.253 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 4.893.506 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	884.589	711.418
2	Personaleomkostninger	-105.000	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-171.892	-149.531
	Resultat før finansielle poster	607.697	561.887
3	Finansielle indtægter	5.065	304
	Finansielle omkostninger	-268.549	-200.974
	Resultat før skat	344.213	361.217
4	Skat af årets resultat	-77.739	-98.964
	Årets resultat	266.474	262.253
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	266.474	262.253
		266.474	262.253

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	18.074.308	18.223.839
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.639	0
		<u>18.166.947</u>	<u>18.223.839</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.166.947</u>	<u>18.223.839</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	511.569	30.695
	Andre tilgodehavender	1.270.584	13.488
	Periodeafgrænsningsposter	23.597	30.447
		<u>1.805.750</u>	<u>74.630</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>37.982</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.805.750</u>	<u>112.612</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>19.972.697</u></u>	<u><u>18.336.451</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	4.853.506	4.587.032
	Egenkapital i alt	4.893.506	4.627.032
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	815.545	857.476
	Hensatte forpligtelser i alt	815.545	857.476
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	12.022.168	11.151.553
		12.022.168	11.151.553
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	432.579	422.017
	Gæld til banker	212.198	0
	Skyldig selskabsskat	38.142	80.383
	Skyldig sambeskatningsbidrag	81.528	0
	Deposita	547.966	471.819
	Anden gæld	913.265	701.707
	Periodeafgrænsningsposter	15.800	24.464
		2.241.478	1.700.390
	Gældsforpligtelser i alt	14.263.646	12.851.943
	PASSIVER I ALT	19.972.697	18.336.451

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	0	0	0
Tilgang af egenkapital ved spaltning af virksomhed m.v.	0	4.324.779	4.324.779
Overført via resultatdisponering	0	262.253	262.253
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.587.032	4.627.032
Overført via resultatdisponering	0	266.474	266.474
Egenkapital 31. december 2023	40.000	4.853.506	4.893.506

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havly Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning består af lejeindtægter vedrørende regnskabsåret.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	100 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser. Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2023	2022	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	105.000	0	
	<u>105.000</u>	<u>0</u>	
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>0</u>	
3 Finansielle indtægter			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.065	304	
	<u>5.065</u>	<u>304</u>	
4 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	119.670	134.383	
Årets regulering af udskudt skat	-41.931	-35.419	
	<u>77.739</u>	<u>98.964</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2023	18.373.370	0	18.373.370
Tilgange	0	115.000	115.000
Kostpris 31. december 2023	<u>18.373.370</u>	<u>115.000</u>	<u>18.488.370</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	149.531	0	149.531
Afskrivninger	149.531	22.361	171.892
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>299.062</u>	<u>22.361</u>	<u>321.423</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>18.074.308</u>	<u>92.639</u>	<u>18.166.947</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 10.414 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.454.747	432.579	12.022.168	10.414.496
	<u>12.454.747</u>	<u>432.579</u>	<u>12.022.168</u>	<u>10.414.496</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er tidligere sambeskattet med virksomheden nylejlighedinyborg.dk ApS og hæfter solidarisk med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2022 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. januar 2022 frem til 24. marts 2023.

Selskabet er sambeskattet med Havly Holding ApS og hæfter solidarisk med det sambeskattede selskab for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2023 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling fra den 24. marts 2023.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 12.455 t.kr., er der givet pant i ejendommene Sølystvej 7, Dyrehavevej 54, Jernbanegade 16 og Harevænget 2A, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.074 t.kr.

Samlet lån til Nykredit vedr. byfornyelse udgør 794 t.kr., hvortil der modtages offentlig støtte svarende til 316 t.kr. Restgælden ekskl. offentlig støtte udgør i alt 477 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.300 t.kr., der giver pant i ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Hovgaard Hansen

Havly Ejendomme ApS CVR: 44074737

Direktion

På vegne af: Havly Ejendomme ApS

Serienummer: 6c743c4c-9067-48e3-ad76-ccb0ba4b97c5

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-06-16 18:30:01 UTC



Niels Hovgaard Hansen

Havly Ejendomme ApS CVR: 44074737

Dirigent

På vegne af: Havly Ejendomme ApS

Serienummer: 6c743c4c-9067-48e3-ad76-ccb0ba4b97c5

IP: 80.198.xxx.xxx

2024-06-16 18:30:01 UTC



Karsten Bøgelund Pedersen

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 254e8b5d-46e9-47a4-bc7a-d0d1c6a93d38

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-06-17 09:20:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**