

Havly Ejendomme ApS

Østerøvej 15, 5800 Nyborg

CVR-nr. 44 07 47 37

Årsrapport 2022

(fra virksomhedens stiftelse 1. januar - 31. december 2022)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2023

Dirigent:

.....
Niels Hovgaard Hansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Havly Ejendomme ApS for regnskabsåret fra virksomhedens stiftelse 1. januar - 31. december 2022.

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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret fra virksomhedens stiftelse 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 7. juli 2023

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 fra selskabets stiftelse 1. januar - 31. december 2022 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 7. juli 2023
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 2022
Direktion	Niels Hovgaard Hansen

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 262.253 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 4.627.032 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 2022

Resultatopgørelse

Note	2022 kr.
Bruttofortjeneste	711.418
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-149.531
Resultat før finansielle poster	561.887
3 Finansielle indtægter	304
Finansielle omkostninger	-200.974
Resultat før skat	361.217
4 Skat af årets resultat	-98.964
Årets resultat	262.253
 Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	262.253
	262.253

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Balance

Note	2022 kr.
AKTIVER	
Anlægsaktiver	
5 Materielle anlægsaktiver	
Grunde og bygninger	18.223.839
	<u>18.223.839</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.223.839</u>
Omsætningsaktiver	
Tilgodehavender	
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	30.695
Andre tilgodehavender	37.235
	<u>67.930</u>
Likvide beholdninger	<u>37.982</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>105.912</u>
AKTIVER I ALT	<u>18.329.751</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Balance

Note	2022 kr.
PASSIVER	
Egenkapital	
Selskabskapital	40.000
Overført resultat	4.587.032
Egenkapital i alt	<u>4.627.032</u>
Hensatte forpligtelser	
Udskudt skat	<u>857.476</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>857.476</u>
Gældsforpligtelser	
6 Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.151.553</u>
	<u>11.151.553</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	422.017
Gæld til tilknyttede virksomheder	652.445
Skyldig selskabsskat	80.383
Deposita	471.819
Anden gæld	<u>67.026</u>
	<u>1.693.690</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>12.845.243</u>
PASSIVER I ALT	<u>18.329.751</u>

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Egenkapitalopgørelse

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havly Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

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
---------------------	--------

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.

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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.

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

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

304

304

4 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst

134.383

Udskudt skat

-35.419

98.964

5 Materielle anlægsaktiver

kr.

Grunde og bygninger

Kostpris 1. januar 2022

18.300.000

Tilgange

73.370

Kostpris 31. december 2022

18.373.370

Afskrivninger

149.531

Af- og nedskrivninger 31. december 2022

149.531

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022

18.223.839

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 9.426 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Selskabet er 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

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter 11.574 tkr., er der givet pant i ejendommene, Sølystvej 7, Dyrehavevej 54, Jernbanegade 16 og Harevænget 2 hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 18.224 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 2.900 tkr., 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

Direktion

På vegne af: Havly Ejendomme ApS

Serienummer: e8a68418-4774-475f-9297-002ea50eca37

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-07-07 11:29:05 UTC



Niels Hovgaard Hansen

Dirigent

På vegne af: Havly Ejendomme ApS

Serienummer: e8a68418-4774-475f-9297-002ea50eca37

IP: 185.5.xxx.xxx

2023-07-07 11:29:05 UTC



Karsten Boegelund Pedersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267449754669

IP: 80.197.xxx.xxx

2023-07-07 12:03:42 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 tidsstemplet 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 i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>