

Ejendomsselskabet Havtorn ApS

Jarmers Plads 2

1551 København V

CVR-nr. 41 44 65 01

Årsrapport 2025

doku

Til Erhvervsstyrelsen
Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.
Den 23. april 2026
Dirigent: Andreas Gordon Errebo

Årsrapporten indeholder 18 sider

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	2
Ledelsesberetning.....	5
Selskabsoplysninger.....	5
Årsberetning.....	6
Årsregnskab for 2025	7
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Havtorn ApS for perioden 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for perioden 1. januar – 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. februar 2026

Peter Cederfeld
Adm. direktør

Peter Kjølby
Vicedirektør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havtorn ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havtorn ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

doku

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som

væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

doku

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. februar 2026

EY Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 30 70 02 28

Mikkel Sthyr
statsaut. revisor
mne26693

Thomas Bruun Kofoed
statsaut. revisor
mne28677

doku

Ledelsesberetning

Oplysninger om virksomheden

Navn	Ejendomsselskabet Havtorn ApS
Adresse, postnr., by	Jarmers Plads 2, 1551 København V
CVR-nr.	41 44 65 01
Stiftet	18. juni 2020 med retsvirkning fra 1. juli 2020
Hjemstedskommune	København Kommune
Regnskabsår:	1. januar – 31. december
Telefon	70 11 06 06
Direktion	Peter Cederfeld Peter Kjølby
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 36, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Årsberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Ejendomsselskabet Havtorn ApS er et helejet datterselskab af Realdania By & Byg A/S. Selskabet er stiftet 18. juni 2020 med retsvirkning fra 1. juli 2020. Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Organisation

Ejendomsselskabet Havtorn ApS har ingen ansatte udover direktionen. Der er indgået aftaler med eksterne parter og moderselskabet for håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet erhvervede ejendommen Engbakken 140 – 168, Velling, 6950 Ringkøbing, den 31. september 2020. Ejendommen består af 14 lejligheder af varierende størrelse samt fællesfaciliteter.

Ejendommen er i løbet af 2025 blevet fuldt udlejet. Ejendom har 14 lejermål.

Til støtte for ejendommens udlejning, er der i årets løb etableret ladestandere til elbiler, samt udført mindre opgraderinger af ejendommen.

Årets resultat efter skat blev et underskud på 185 tkr., mod et underskud på 1.450 tkr. sidste år. Egenkapital pr. 31. december 2025 udgør 16.709 tkr. Forventningerne om et positivt resultat af selskabsdriften på 100 tkr. i 2025 blev ikke indfriet. Dette skyldes primært at fuld udlejning af ejendom blev realiseret senere på året end budgetteret, samt etablering af ladestandere til elbiler.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positivt resultat i 2026, i størrelsen 150 tkr. efter skat.

doku

Efterfølgende begivenheder

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Ejendomsselskabet Havtorn ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2025.

Årsregnskab 2025

Resultatopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Note	2025	2024
Bruttotab		-148	-337
Værdiregulering investeringsejendomme	8	0	-1.500
Afskrivninger på driftsmateriel og inventar	8	-91	-26
Resultat før finansielle poster		-239	-1.863
Finansielle indtægter	4	8	17
Finansielle omkostninger	5	-6	-1
Resultat før skat		-237	-1.848
Skat af årets resultat	6	52	398
Årets resultat		-185	-1.450

doku

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-185	-1.450
		-185	-1.450

Årsregnskab for 2025

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Aktiver	Note	2025	2024
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	8	14.999	14.995
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	338	429
Materielle anlægsaktiver i alt		15.337	15.424
Anlægsaktiver i alt		15.337	15.424
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skat	7	726	877
Andre tilgodehavender		25	60
Periodeafgræsningsposter		5	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	6	71	0
Tilgodehavender i alt		827	937
Likvide beholdninger		970	808
Omsætningsaktiver i alt		1.797	1.745
AKTIVER I ALT		17.134	17.169

doku

Årsregnskab for 2025

Balance

(beløb i 1.000 kr.)

Passiver	Note	2025	2024
Egenkapital			
Anpartskapital		40	40
Overført resultat		16.669	16.854
Egenkapital i alt		16.709	16.894
Forpligtelser			
Langfristede forpligtelser			
Forudbetalt leje og deposita		425	210
Langfristede forpligtelser i alt		425	210
Kortfristede forpligtelser			
Anden gæld		0	65
Kortfristede forpligtelser i alt		0	65
Passiver i alt		17.134	17.169

Anvendt regnskabspraksis	1
Personale	2
Begivenheder efter årets afslutning	3
Eventualforpligtelser	9
Ejerforhold	10

doku

Årsregnskab for 2025

Egenkapitalopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar 2024	40	17.304	17.344
Kapitaltilskud	0	1.000	1.000
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-1.450	-1.450
Egenkapital pr. 1. januar 2025	40	16.854	16.894
Overført jf. resultatdisponeringen	0	-185	-185
Egenkapital 31. december 2025	40	16.669	16.709

Anpartskapitalen udgør 40.000 kr. fordelt i anparter à 1.000 kr. og multipla heraf.

Anpartskapital indbetalt 18. juni 2020 med retsvirkning fra 1. juli 2020.

Årsregnskab for 2025

Pengestrømsopgørelse

(beløb i 1.000 kr.)

	2025	2024
Årets resultat før skat	-237	-1.848
Reguleringer:		
Afskrivninger inventar	91	26
Værdiregulering materielle anlægsaktiver	0	1.500
Reguleringer i alt	91	1.526
Ændring i driftskapital:		
Ændring i forudbetalt leje og depositum	215	41
Ændring i tilgodehavender	30	-60
Ændring i anden gæld	-65	53
Ændring i driftskapital i alt	180	34
Pengestrømme fra driftsaktivitet før skat	34	-288
Sambeskatningsbidrag	132	2
Pengestrømme fra driftsaktivitet	166	-286
Køb materiale aktiver	-4	-950
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-4	-950
Årets pengestrøm	162	-236
Likvider, primo	808	1.044
Likvider, ultimo	970	808

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havtorn ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis følger praksis for helejede kapitalselskaber af Realdania By & Byg. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner (kr.).

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

I bruttotab indgår huslejeindtægter fra boliglejemål, drift af boliglejemål som består af ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse samt rådgivningshonorar til administration.

Virksomheden har valgt IAS 11/AS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen påløber. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i bruttotab.

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Derudover indgår mægleromkostninger til vurdering af ejendomme og udlejning, når der er behov for ydelse.

Eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold, IT/kommunikations-udgifter, markedsføring, revisor, advokat og andre konsulentydelse.

Afskrivning på driftsmateriel og inventar

Regnskabsposten omfatter årets afskrivning på driftsmateriel og inventar i investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og - omkostninger

Finansielle indtægter og - omkostninger omfatter renteindtægter og - omkostninger samt gebyrer.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

doku

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger, der er erhvervet med det formål at opnå et afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast.

Materielle anlægsaktiver indregnes ved køb til kostpris inklusive transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Regulering af dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien af materielle anlægsaktiver opgøres af selskabet ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af Realdania By & Byg på grundlag af udviklingen i

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov dog minimum hvert 3. år.

Omkostninger, der tilfører Materielle anlægsaktiver nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges den bogførte værdi som en forbedring. Omkostninger, der tilfører nye eller forbedrede egenskaber uden nogen tilsvarende værdistigning, omkostningsføres i resultatopgørelsen under værdiregulering af materielle anlægsaktiver.

Den løbende værdiforringelse af bygningerne afspejles i investeringsejendommens dagsværdier, og der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over brugstiden. Værdireguleringer til dagsværdi føres over resultatopgørelsen.

Driftsmateriel og inventar i investeringsejendom

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffessum med tillæg af omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivning foretages lineært over aktivernes forventede brugstid.

Den forventede brugstid er:

Øvrige materielle anlægsaktiver (Driftsmidler, inventar samt IT- udstyr): 2-5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Nedskrivning til imødegåelse af tab foretages efter IAS 39, standard fortolkningsbidrag.

doku

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående hos kreditinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab for 2025

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Langsigtede forpligtelser

Langfristede forpligtelser, omfatter forudbetalt leje og deposita. Indregning foretages, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Langfristede forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi. Hvis opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden, måles forpligtelsen til dagsværdi.

Kortfristede forpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser, omfatter gæld til leverandører, gæld til tilknyttede virksomheder og kapitalandele i kapitalinteressenter samt anden gæld. Indregning foretages, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Pengestrømsopgørelse

"Pengestrømsopgørelsen" viser Ejendomsselskabet Havtorn ApS' pengestrømme fra drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året samt virksomhedens likvider primo og ultimo året.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

"Pengestrøm driftsaktivitet" opgøres med udgangspunkt i årets resultat før skat reguleret for ikke-kontante finansielle driftsposter, ændringer i driftskapitalen og betalte skatter.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

"Pengestrøm investeringsaktivitet" omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af anlægsaktiver.

Likvider

Likvider omfatter indestående i kreditinstitutter.

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

(Beløb i 1.000 kr.)

2 Personale

Der er ingen ansatte i selskabet udover direktionen. Der er indgået kontrakt med moderselskabet om håndtering af selskabets aktiviteter. Ressourcerne tilpasses løbende i forhold til selskabets aktiviteter.

3 Begivenheder efter årets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtrådt begivenheder af væsentlig betydning for Ejendomsselskabet Havtorn ApS' finansielle stilling pr. 31. december 2025.

	2025	2024
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	-	0
Øvrige renteindtægter	8	17
	<u>8</u>	<u>17</u>
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0
Øvrige renteomkostninger	-6	-1
	<u>-6</u>	<u>-1</u>
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	71	0
Aktuel skat tidligere år	132	0
Udskudt skat tidligere år	-132	0
Årets regulering af udskudt skat	-19	398
	<u>52</u>	<u>398</u>
7 Udskudt skat		
Udskudt skat primo	877	481
Udskudt skat tidligere år	-132	-2
Årets regulering af udskudt skat	-19	398
	<u>726</u>	<u>877</u>

doku

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

8 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2024	18.000	0	18.000
Tilgang	495	455	950
Kostpris 31. december 2024	18.495	455	18.950
Ned- og afskrivninger 1. januar 2024	-2.000	0	-2.000
Nedskrivninger	-1.500	0	-1.500
Afskrivninger	0	-26	-26
Ned- og afskrivninger 31. december 2024	-3.500	-26	-3.526
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	14.995	429	15.424
Kostpris 1. januar 2025	18.495	455	18.950
Tilgang	4	0	4
Kostpris 31. december 2025	18.499	455	18.954
Ned- og afskrivninger 1. januar 2025	-3.500	-26	-3.526
Nedskrivninger	0	0	0
Afskrivninger	0	-91	-91
Ned- og afskrivninger 31. december 2025	-3.500	-117	-3.617
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	14.999	338	15.337

doku

Opgørelse af dagsværdi investeringsejendom

Dagsværdien af investeringsejendom opgøres ejendom for ejendom med udgangspunkt i en normalindtjeningsmodel. Modellen tager udgangspunkt i de forventede lejeindtægter (reguleret til markedsleje, hvis denne ikke afviger væsentligt), faktiske og ordinære driftsomkostninger og forventet tomgang m.m. for de enkelte ejendomme.

Kapitaliseringsfaktoren fastsættes af ledelsen i Ejendomsselskabet Havtorn ApS på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og det aktuelle renteniveau.

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi ud fra en konkret vurdering. Dagsværdiansættelsen understøttes af mæglervurderinger efter behov, dog minimum hvert tredje år.

Afkastprocent fastsat udgør 7,5% for ejendom (2024: 7,5%), beliggende Engbakken 140-168, Velling, Ringkøbing.

Årsregnskab for 2025

Noter

(beløb i 1.000 kr.)

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i foreningen Realdania. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er ikke endelig opgjort ved regnskabsafleggelsen, hvorfor det ikke er muligt at oplyse beløbets størrelse.

10 Ejerforhold

Realdania, Jarmers Plads 2, 1551 København V, er eneejer af Realdania By & Byg A/S, som har bestemmende indflydelse på Ejendomsselskabet Havtorn ApS.

Ejendomsselskabet Havtorn ApS indgår i koncernregnskabet for Realdania.

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.”

Peter Kjølby

Vicedirektør
På vegne af: Ejendomsselskabet Havtorn ApS
Serienummer: e2c7057c-4951-4387-8026-a8fbd924af0f
IP: 80.167.xxx.xxx
2026-02-06 10:47:33 UTC



Peter Cederfeld de Simonsen

Adm. direktør
På vegne af: Ejendomsselskabet Havtorn ApS
Serienummer: 9bc6a50b-3d19-4dab-8ab2-f2ed0bae8628
IP: 91.209.xxx.xxx
2026-02-06 11:05:11 UTC



Mikkel Sthyr

Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: 0a4f07c7-86a6-41ca-a8a0-dd22161b0130
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-06 11:16:54 UTC



Thomas Bruun Kofoed

EY Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 30700228
Statsaut. revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: f0ae7f51-5fc4-429b-a16e-fff8618ec446
IP: 165.225.xxx.xxx
2026-02-06 11:20:24 UTC



Andreas Gordon Errebo

Dirigent
På vegne af: Ejendomsselskabet Havtorn ApS
Serienummer: 2c75315c-5b3b-4420-9dde-8bdb8be295d7
IP: 152.115.xxx.xxx
2026-04-23 11:35:32 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.