

Havbjerg Boliger A/S
Ingolf Nielsens Vej 35
6400 Sønderborg

CVR-nummer 32143911

Årsrapport
1. maj 2024 - 30. april 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. september 2025

John Senger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Havbjerg Boliger A/S
Ingolf Nielsens Vej 35
6400 Sønderborg

Hjemstedskommune: Sønderborg
CVR-nummer: 32143911
Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Bestyrelse

Jørgen Meyer, formand
Svend Aage Kjær
Jytte Kjær
Morten Bladt
John Senger

Direktion

Svend Aage Kjær

Revisor

Dansk Revision Sønderborg
Godkendt revisionsanpartsselskab
Jyllandsgade 30
6400 Sønderborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Havbjerg Boliger A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, 23. september 2025

Direktionen:

Svend Aage Kjær

Bestyrelsen:

Jørgen Meyer
formand

Svend Aage Kjær

Jytte Kjær

Morten Bladt

John Senger

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Havbjerg Boliger A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Havbjerg Boliger A/S for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 revisoreres 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, 23. september 2025

Dansk Revision Sønderborg

Godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30816471

Flemming Wildenradt

Registreret revisor

mne12610

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har omfattet udlejning af fast ejendom.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model uden vurdering af sagkyndig.

Faktorer såsom markedsforhold, ejendommens resultat og udvikling kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendomme og dermed selskabets finansielle stilling.

Følsomheden af en ændring det fastsatte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en forøgelse i afkastkravet på 0,50 %-point udgør en reduktion i dagsværdien på 1.543 TDKK., mens en reduktion i afkastkravet på 0,50 %-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på 1.723 TDKK.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Perioden 1. maj - 30. april		
	Bruttofortjeneste	973.126	973
	Resultat før finansielle poster	973.126	973
	Finansielle indtægter	748	0
1	Finansielle omkostninger	-776.026	-779
	Resultat før skat	197.849	194
2	Skat af årets resultat	-58.850	-43
	Årets resultat	138.999	151
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	138.999	151
	Resultatdisponering i alt	138.999	151
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. april		
4	Investeringsejendomme	19.086.403	19.086
	Materielle anlægsaktiver	19.086.403	19.086
	Anlægsaktiver i alt	19.086.403	19.086
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.540.822	0
	Tilgodehavender	2.540.822	0
	Likvide beholdninger	310.279	0
	Omsætningsaktiver i alt	2.851.101	0
	Aktiver i alt	21.937.504	19.086

Note	Balance	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. april		
5	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	353.404	214
	Egenkapital i alt	853.404	714
	Gæld til realkreditinstitutter	9.839.268	0
6	Langfristede gældsforpligtelser	9.839.268	0
	Gæld til realkreditinstitutter	120.313	0
	Kreditinstitutter	297.430	6.510
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	549.660	549
	Gæld til tilknyttede virksomheder	10.174.127	11.257
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	58.850	43
	Periodeafgrænsningsposter	34.079	8
	Kortfristede gældsforpligtelser	11.244.832	18.372
	Gældsforpligtelser i alt	21.084.100	18.372
	Passiver i alt	21.937.504	19.086
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. maj - 30. april			
Saldo primo	500	214	714
Årets resultat	0	139	139
Egenkapital ultimo	500	353	853

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	389.652	575
Andre finansielle omkostninger	386.374	204
Finansielle omkostninger i alt	776.026	779
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	58.850	43
Skat af årets resultat i alt	58.850	43
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
4 Investeringsjendomme		
Kostpris 1. maj	19.086.403	19.086
Kostpris 30. april	19.086.403	19.086
Investeringsjendomme i alt	19.086.403	19.086

Investeringsjendomme består af 10 ens fritliggende udlejningsejendomme beliggende i Høruphav.

Ejendommene er fuldt udlejede på lejekontrakter til tredjemand. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	30.04.2025	30.04.2024
Årlig leje pr. kvadratmeter	1.005	997
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,70	6,75

Noter	2024/25 DKK	2023/24 1.000 DKK
5 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	500.000	500
Virksomhedskapital i alt	500.000	500

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.251.432	0
--	-----------	---

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model uden vurdering af sagkyndig.

Faktorer såsom markedsforhold, ejendommens resultat og udvikling kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelse af investeringsejendomme og dermed selskabets finansielle stilling.

Følsomheden af en ændring det fastsatte afkastkrav kan illustreres ved, at ved en forøgelse i afkastkravet på 0,50 %-point udgør en reduktion i dagsværdien på 1.543 TDKK., mens en reduktion i afkastkravet på 0,50 %-point vil medføre en forøgelse i dagsværdien på 1.723 TDKK.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet JYK Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 9.960, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør TDKK 19.086.

	2024/25	2023/24
Noter	DKK	1.000 DKK

Herudover er der udstedt pantebrev på i alt TDKK 30, til sikkerhed for fællesudgifter i grundejerfor-
eningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 ressourcer 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grund-

Anvendt regnskabspraksis

lag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes udgifter, der faktureres i det efterfølgende år.