

---

# HAVNEHUSET ApS

**CVR-nr.: 27693431**

Wismarstræde 7 2  
2791 Dragør

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/06/2024**

---

**Helle Svendsen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HAVNEHUSET ApS  
Wismarstræde 7 2  
2791 Dragør

CVR-nr.: 27693431  
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
Lærkevej 17  
2400 København NV  
DK Danmark  
CVR-nr.: 72707710  
P-enhed: 1002380558

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for HAVNEHUSET ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 28/06/2024

## **Direktion**

Helle Svendsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i Havnehuset ApS

Jeg har opstillet årsregnskabet for Havnehuset ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 – 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet

Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller review konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København den, den 28/06/2024

REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
CVR-nr.: 72707710  
Arne Peter Møller, mne6436  
Registreret revisor

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje anparter eller aktier i andre selskaber, at eje og investere i værdipapirer samt at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom eller dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 11 tkr. mod et overskud året før på 61 tkr.

Selskabet hovedaktivitet er fortsat udlejning af selskabets beboelsesejendom som er fuldt udlejet.

Der er efter ledelsens opfattelse ingen særlige forhold, udover det i årsregnskabet anførte, som er af vigtighed ved bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomheden.

### Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Selskabet forventer et positivt resultat i året 2024

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt:

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og-tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt fra selskabets udlejningsejendom og indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger og andre driftsomkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet ejendommens drift og omfatter ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse og administrationshonorar mv.

#### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivning på selskabet udlejningsejendom.

#### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter revisorhonorar og bankomkostninger.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter prioritetsrenter, kursregulering af prioritetsgæld samt bankrenter.

#### Skat af årets resultat

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsaktiver

Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af beregnet grundværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen

Der foretages lineært afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid der vurderes til 50 år.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

**Langfristede gæld**

Langfristet gæld omfatter lån fra realkreditinstitutter og depositum fra lejere. Gælden til realkreditinstitutterne indregnes til gældens kursværdi på balancedagen.

**Gæld til realkredit under kortfristet gæld**

Gæld til realkredit under kortfristet gæld er afdrag der forfalder indenfor et år efter balancedagen.

**Skyldig selskabsskat:**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtigelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter. Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

**Gæld i øvrigt**

Gæld i øvrigt måles amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi

## Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		483.570	363.210
Eksterne omkostninger		-224.525	-136.434
<b>Bruttoresultat</b>		<b>259.045</b>	<b>226.776</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-58.000	-58.000
Andre driftsomkostninger		-18.564	-18.401
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>182.481</b>	<b>150.375</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-151.113	-54.639
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>31.368</b>	<b>95.736</b>
Skat af årets resultat	2	-19.756	-34.122
<b>Årets resultat</b>		<b>11.612</b>	<b>61.614</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		11.612	61.614
<b>I alt</b>		<b>11.612</b>	<b>61.614</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		5.197.708	5.255.708
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.197.708</b>	<b>5.255.708</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.197.708</b>	<b>5.255.708</b>
Andre tilgodehavender		4.244	3.095
Periodeafgrænsningsposter		14.182	13.293
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>18.426</b>	<b>16.388</b>
Likvide beholdninger		1.101.469	1.031.249
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.119.895</b>	<b>1.047.637</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.317.603</b>	<b>6.303.345</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		3.254.216	3.242.604
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.379.216</b>	<b>3.367.604</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.823.688	2.810.920
Deposita		104.599	104.599
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>2.928.287</b>	<b>2.915.519</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.100	10.000
Skyldig selskabsskat		0	10.122
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.100</b>	<b>20.222</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.938.387</b>	<b>2.935.741</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.317.603</b>	<b>6.303.345</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger	58.000	58.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<b>58.000</b>	<b>58.000</b>

### 2. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	19.756	34.122
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>19.756</b>	<b>34.122</b>

### 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>næste år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.823.688	0	2.823.688	2.800.000
Depositum lejere	104.599	0	104.599	104.599
	<b>2.928.287</b>	<b>0</b>	<b>2.928.287</b>	<b>2.904.599</b>

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for prioritets lån i DLR-Kredit er tinglyst realkreditpantebrev nom. kr. 2.800.000.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1

Selskabet har ingen ansatte udover direktøren.