

HAVNEN 3-5 APS

C/O MADS STØVLBÆK, JASMINVEJ 24, 7900 NYKØBING M

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. februar 2022

Thomas Støvlbæk

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Havnen 3-5 ApS
	c/o Mads Støvlbæk, Jasminvej 24
	7900 Nykøbing M
	CVR-nr.: 39 41 77 23
	Stiftet: 15. marts 2018
	Kommune: Morsø
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Thomas Støvlbæk
	Kresten Vilsgaard
	Mads Støvlbæk
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
	Fårtofts Plads 9
	7900 Nykøbing Mors

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Havnen 3-5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 11. februar 2022

Direktion:

Thomas Støvlbæk

Kresten Vilsgaard

Mads Støvlbæk

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Havnen 3-5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Havnen 3-5 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Nykøbing Mors, den 11. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Østergaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23414

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje ejendommen Havnen 3-5, 7900 Nykøbing Mors.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis.

Selskabets ejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at ejendomme måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstallene for sidste år ikke ændret.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af praksisændringen.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		249.930	282.903
Af- og nedskrivninger.....		-70.436	-70.436
DRIFTSRESULTAT		179.494	212.467
Andre finansielle omkostninger.....		-40.982	-40.829
RESULTAT FØR SKAT		138.512	171.638
Skat af årets resultat.....	1	10.509	-54.010
ÅRETS RESULTAT		149.021	117.628
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		149.021	117.628
I ALT		149.021	117.628

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		4.500.000	3.476.837
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.500.000	3.476.837
ANLÆGSAKTIVER.....		4.500.000	3.476.837
Andre tilgodehavender.....		19.597	39.755
Tilgodehavender.....		19.597	39.755
Likvide beholdninger.....		18.992	48.994
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		38.589	88.749
AKTIVER.....		4.538.589	3.565.586
PASSIVER			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger.....		721.322	0
Overført resultat.....		462.131	313.109
EGENKAPITAL.....		1.233.453	363.109
Hensættelse til udskudt skat.....		146.631	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		146.631	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.377.265	2.475.063
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	2.377.265	2.475.063
Gæld til realkreditinstitutter.....		100.000	100.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		488.189	469.079
Selskabsskat.....		24.310	36.010
Anden gæld.....		168.741	122.325
Kortfristede gældsforpligtelser.....		781.240	727.414
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.158.505	3.202.477
PASSIVER.....		4.538.589	3.565.586
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	0	313.110	363.110
Forslag til resultatdisponering.....			149.021	149.021
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivinger.....		721.322		721.322
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	721.322	462.131	1.233.453

Årets opskrivinger er opgjort netto efter udskudt skat heraf. Udskudt skat af opskrivinger på baggrund af praksisændringen udgør 203 tkr.

NOTER

					Note
	2021	2020			
	kr.	kr.			
Skat af årets resultat					1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	46.310	54.010			
Regulering af udskudt skat.....	-56.819	0			
	-10.509	54.010			
 Materielle anlægsaktiver					2
		Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar 2021.....		3.664.668			
Tilgang.....		168.826			
Kostpris 31. december 2021.....		3.833.494			
Årets opskrivninger.....		924.772			
Opskrivninger 31. december 2021.....		924.772			
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		187.830			
Årets afskrivninger.....		70.436			
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		258.266			
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		4.500.000			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		3.575.228			
 Langfristede gældsforpligtelser					3
	31/12 2021	Afdrag	Restgæld	31/12 2020	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.477.265	100.000	2.024.060	2.575.063	
	2.477.265	100.000	2.024.060	2.575.063	
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					4
Til sikkerhed for lånet i realkreditinstituttet på 2.477 tkr. er der givet pant i ejendommen med en værdi på 4.500 tkr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Havnen 3-5 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Selskabets ejendom var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Praksis ændres til, at ejendomme måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Årsagen til praksisændringen, er at det er ledelsens opfattelse, at de ny praksis giver et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. december 2021:

- Årets resultat efter skat forøges med 0 tkr.
- Balancesummen forøges med 925 tkr.
- Egenkapitalen forøges med 721 tkr.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene er ikke korrigeret, jf. årsregnskabslovens § 51 stk. 2.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Ændringer i dagsværdien indregnes direkte på egenkapitalen under Reserve for opskrivninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien fastsættes til forventet handelsværdi, der vil kunne opnås ved salg til en uafhængig trejdemand på baggrund af en struktureret salgsproces.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	50 år

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.