

Ejendomsselskabet Havnen ApS

Bjørnsknudevej 8a

7130 Juelsminde

CVR-nr. 27 98 39 44

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling den 25/06 2025

Johnny Valentin Pedersen
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Havnen ApS
Bjørnsknudevej 8a
7130 Juelsminde

CVR-nr.: 27 98 39 44
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Hedensted

Direktion

Johnny Valentin Pedersen, direktør
Bente Lund

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Havnen 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 14. juni 2025

Direktion

Johnny Valentin Pedersen
direktør

Bente Lund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Havnen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Horsens, den 14. juni 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af bortforpagtning af ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 754.763, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 657.794.

Selskabets aktivitet er ophørt og selskabet er under afvikling. Koncernens øvrige selskaber har tilkendegivet, at de i et vist omfang finansielt vil støtte selskabet, men det kan ende med at det ikke er tilstrækkelig likviditet, hvilket kan betyde konkurs.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnen ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendommens drift, herunder ejendoms-skat, forsikringer og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs-året. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommen

Investeringsejendommen udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendommen måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendommen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendommen indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendommen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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 eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Bruttofortjeneste		686.163	397.035
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>(34.411)</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		686.163	362.624
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>0</u>	<u>(1.800.000)</u>
Resultat før finansielle poster		686.163	(1.437.376)
Finansielle omkostninger		<u>(1.309.276)</u>	<u>(167.432)</u>
Resultat før skat		(623.113)	(1.604.808)
Skat af årets resultat	3	<u>(131.650)</u>	<u>353.100</u>
Årets resultat		<u>(754.763)</u>	<u>(1.251.708)</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(754.763)</u>	<u>(1.251.708)</u>
		<u>(754.763)</u>	<u>(1.251.708)</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsjendommen	4	0	4.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0	68.325
Materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>4.068.325</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>0</u>	<u>4.068.325</u>
Andre tilgodehavender		4.402	0
Periodeafgrænsningsposter		0	10.921
Tilgodehavender		<u>4.402</u>	<u>10.921</u>
Likvide beholdninger		<u>36.125</u>	<u>397</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>40.527</u>	<u>11.318</u>
Aktiver i alt		<u>40.527</u>	<u>4.079.643</u>

Balance pr. 31. december 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		(783.794)	(29.031)
Egenkapital		(657.794)	96.969
Hensættelse til udskudt skat	6	0	28.400
Hensatte forpligtelser i alt		0	28.400
Deposita		0	30.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	0	30.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	0	2.858.192
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		440.991	878.034
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		82.280	82.280
Skyldigt sambeskatningsbidrag		160.050	0
Anden gæld		0	90.768
Kortfristede gældsforpligtelser		698.321	3.924.274
Gældsforpligtelser i alt		698.321	3.954.274
Passiver i alt		40.527	4.079.643
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	(29.031)	96.969
Årets resultat	0	(754.763)	(754.763)
Egenkapital 31. december 2024	126.000	(783.794)	(657.794)

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets aktivitet er ophørt og selskabet er under afvikling. Koncernens øvrige selskaber har tilkendegivet, at de i et vist omfang finansielt vil støtte selskabet, men det kan ende med at det ikke er tilstrækkelig likviditet, hvilket kan betyde konkurs.

	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>(1.800.000)</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>(1.800.000)</u>
	<u>0</u>	<u>(1.800.000)</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	160.050	0
Årets udskudte skat	<u>(28.400)</u>	<u>(353.100)</u>
	<u>131.650</u>	<u>(353.100)</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendommen
Kostpris 1. januar 2024		4.528.460
Afgang i årets løb		<u>(4.528.460)</u>
Kostpris 31. december 2024		<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2024		(528.460)
Årets tilbageførte værdireguleringer		<u>528.460</u>
Værdireguleringer 31. december 2024		<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024		<u>0</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	1.144.783
Afgang i årets løb	(1.144.783)
Kostpris 31. december 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	1.076.458
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	(1.076.458)
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	<u>0</u>

	2024	2023
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	28.400	381.500
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	(28.400)	(353.100)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	<u>0</u>	<u>28.400</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	0	176.922
Låneomkostninger	0	(7.240)
Skattemæssigt underskud	0	(141.282)
	<u>0</u>	<u>28.400</u>

Noter til årsrapporten

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.066.924	0	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	1.791.268	0	0	0
Deposita	30.000	0	0	0
	2.888.192	0	0	0

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JV 30.05.01. Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.