

Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS

Ølsvej 3, 9500 Hobro
CVR-nr. 42 78 23 86

Årsrapport 2023/24

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 31. januar 2025

Henrik Clausen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Erklæringer

Ledelsespåtegning 4

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger 5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Resultatopgørelse 7

Balance 8-9

Egenkapitalopgørelse 10

Noter 11-12

Anvendt regnskabspraksis 13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS
Ølsvej 3
9500 Hobro

CVR-nr.: 42 78 23 86
Stiftet: 25. oktober 2021
Kommune: Mariagerfjord
Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Direktion Henrik Clausen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
9500 Hobro

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S
Adelgade 31
9500 Hobro

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 31. januar 2025

Direktion:

Henrik Clausen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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.

Hobro, den 31. januar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34100

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		370.563	292.708
Personaleomkostninger	1	-48.000	-48.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		180.000	0
Driftsresultat		502.563	244.708
Andre finansielle indtægter	2	6	0
Andre finansielle omkostninger	3	-249.459	-206.016
Resultat før skat		253.110	38.692
Skat af årets resultat	4	-55.677	-8.503
Årets resultat		197.433	30.189
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		197.433	30.189
I alt		197.433	30.189

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		6.720.000	6.540.000
Materielle anlægsaktiver	5	6.720.000	6.540.000
Anlægsaktiver		6.720.000	6.540.000
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		25.500	11.500
Udskudte skatteaktiver		0	19.079
Andre tilgodehavender		34.529	20.893
Periodeafgrænsningsposter		14.528	14.232
Tilgodehavender		74.557	65.704
Omsætningsaktiver		74.557	65.704
<hr/>			
Aktiver		6.794.557	6.605.704
<hr/>			

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.448.720	1.251.287
Egenkapital		1.488.720	1.291.287
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		24.322	0
Hensatte forpligtelser		24.322	0
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.639.202	4.739.367
Selskabsskat		12.276	2.156
Deposita		86.740	103.240
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.738.218	4.844.763
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		183.198	183.761
Gæld til pengeinstitutter		52.068	26.440
Modtagne forudbetalinger fra kunder		34.500	20.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		251.886	205.850
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.771	3.666
Anden gæld		3.874	17.437
Kortfristede gældsforpligtelser		543.297	469.654
Gældsforpligtelser		5.281.515	5.314.417
<hr/>			
Passiver		6.794.557	6.605.704
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	1.251.287	1.291.287
Forslag til resultatdisponering		197.433	197.433
Egenkapital 30. september 2024	40.000	1.448.720	1.488.720

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	48.000	48.000
	48.000	48.000

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	6	0
	6	0

3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	8.629	26.518
Finansielle omkostninger i øvrigt	240.830	179.498
	249.459	206.016

4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.276	2.156
Regulering af udskudt skat	43.401	6.347
	55.677	8.503

5 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investeringsejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		6.674.924
Kostpris 30. september 2024		6.674.924
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2023		-134.924
Årets værdireguleringer		180.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		45.076
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		6.720.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Boligudlejning
Dagsværdi 30. september 2024		6.720.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		180.000

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligudlejning

Investerings ejendomme består af 1 boligudlejningsejendom i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt et afkast på 6,50%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed, tomgang mv. Afkastkravet på 6,50% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Hobro.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	4.822.400	183.198	3.765.969	4.923.128
Selskabsskat	12.276	0	0	2.156
Deposita	86.740	0	86.740	103.240
	4.921.416	183.198	3.852.709	5.028.524

7 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Tekstafsnit

8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.822 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 6.720 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Havnegade 12 ApS for 2023/24 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige administrationsomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.