

# Havneferie ApS

---

Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2025

Marinavejen 1  
5300 Kerteminde  
CVR-nr. 42 68 67 86

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. marts 2026

Michael Egmosse  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Havneferie 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. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kerteminde, den 9. marts 2026

### Direktion

Michael Egmose

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejeren i Havneferie ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Havneferie ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 9. marts 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 44 52 80 45

Joachim Munch  
statsautoriseret revisor  
mne42244

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Havneferie ApS Marinavejen 1 5300 Kerteminde
	CVR-nr.: 42 68 67 86
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025
	Hjemsted: Kerteminde
<b>Direktion</b>	Michael Egmosé
<b>Revisor</b>	Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Magnoliavej 12B 5250 Odense

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af projektering og byggeri.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et underskud på kr. 353.850, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 171.890.

### Finansiering

Selskabets egenkapital per 31. december 2025 udgør negativt 171 t.kr. som følge af akkumulerede underskud. Underskuddene kan henføres til, at ejendommene er taget senere i brug end forudsat. Første delaflevering af hotellejlighederne fandt sted den 1. juli 2025, hvilket var for sent til at opnå fuld belægning i højsæsonen. Den sidste aflevering af erhvervslokaler stueplan fandt sted i slutningen af september 2025, hvilket yderligere begrænsede udlejningsmulighederne i 2025. Forsinkelserne skyldtes entreprenørerne. Ledelsen arbejder på at nå balance i de kommende år, og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift. Som konsekvens af årets og tidligere års underskud er egenkapitalen tabt. For at reetablere selskabets egenkapital har kapitalejerne besluttet at indbetale et samlet beløb på 471.890 kr. til dækning af den negative egenkapital, svarende til 235.945 kr. fra hver kapitalejer.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havneferie ApS for 2025 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 2025 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, 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.

### Skat af årets resultat

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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

### **Brugstid Restværdi**

Investeringsejendomme 40 år 5 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 7 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Der afskrives ikke på bygninger under opførelse, idet disse ikke er ibrugtaget.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>165.082</b>	<b>-83.187</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>165.082</b>	<b>-83.187</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-283.135</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-118.053</b>	<b>-83.187</b>
Finansielle indtægter		9.770	19.856
Finansielle omkostninger		<u>-345.354</u>	<u>-26.911</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-453.637</b>	<b>-90.242</b>
Skat af årets resultat		<u>99.787</u>	<u>18.665</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-353.850</u></u></b>	<b><u><u>-71.577</u></u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-353.850</u>	<u>-71.577</u>
		<b><u><u>-353.850</u></u></b>	<b><u><u>-71.577</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	43.969.850	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	508.902	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	2	0	24.038.398
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>44.478.752</u>	<u>24.038.398</u>
Udskudte skatteaktiver		125.406	25.619
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>125.406</u>	<u>25.619</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>44.604.158</u>	<u>24.064.017</u>
Andre tilgodehavender		566.934	3.393.354
<b>Tilgodehavender</b>		<u>566.934</u>	<u>3.393.354</u>
Likvide beholdninger		0	3.651
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>566.934</u>	<u>3.397.005</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>45.171.092</u>	<u>27.461.022</u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		<u>-471.890</u>	<u>-118.040</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>-171.890</u></b>	<b><u>181.960</u></b>
Kreditinstitutter		30.715	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.554	2.538.171
Gæld til kapitalinteresser		45.230.270	24.740.891
Gæld til associerede virksomheder		<u>23.443</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>45.342.982</u></b>	<b><u>27.279.062</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>45.342.982</u></b>	<b><u>27.279.062</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>45.171.092</u></b>	<b><u>27.461.022</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	3		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	300.000	-118.040	181.960
Årets resultat	0	-353.850	-353.850
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>-471.890</u></b>	<b><u>-171.890</u></b>

## Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendo</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2025	24.038.398	528.701	24.567.099
Tilgang i årets løb	<u>20.194.788</u>	<u>0</u>	<u>20.194.788</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>44.233.186</u>	<u>528.701</u>	<u>44.761.887</u>
Opskrivninger 1. januar 2025	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2025	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	0	0	0
Årets afskrivninger	<u>263.336</u>	<u>19.799</u>	<u>283.135</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>263.336</u>	<u>19.799</u>	<u>283.135</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>43.969.850</u></u>	<u><u>508.902</u></u>	<u><u>44.478.752</u></u>

## 3 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets egenkapital per 31. december 2025 udgør negativt 171 t.kr. som følge af akkumulerede underskud. Underskuddene kan henføres til, at ejendommene er taget senere i brug end forudsat. Første delaflevering af hotellejlighederne fandt sted den 1. juli 2025, hvilket var for sent til at opnå fuld belægning i højsæsonen. Den sidste aflevering af erhvervslokaler stueplan fandt sted i slutningen af september 2025, hvilket yderligere begrænsede udlejningsmulighederne i 2025. Forsinkelserne skyldtes entreprenørerne. Ledelsen arbejder på at nå balance i de kommende år, og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift. Som konsekvens af årets og tidligere års underskud er egenkapitalen tabt. For at reetablere selskabets egenkapital har kapitalejerne besluttet at indbetale et samlet beløb på 471.890 kr. til dækning af den negative egenkapital, svarende til 235.945 kr. fra hver kapitalejer.



**Noter**