Havneøen ApS

Langballe 6, 8700 Horsens

CVR-nr. 38 10 73 13

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2022

Dirigent:

.....
Michael E. Jacobsen

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7JJ7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 3

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021 7
- Resultatopgørelse 7
- Balance 8
- Egenkapitalopgørelse 10
- Noter 11

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Havneøen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 28. januar 2022
Direktion:

Michael E. Jacobsen
direktør

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Havneøen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Havneøen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Horsens, den 28. januar 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Havneøen ApS
Adresse, postnr., by	Langballe 6, 8700 Horsens
CVR-nr.	38 10 73 13
Stiftet	4. oktober 2016
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. oktober 2020 - 30. september 2021
Direktion	Michael E. Jacobsen, direktør
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb, salg og udlejning af fast ejendom, samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 69.131 kr. mod et underskud på 1.116.919 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. september 2021 udviser en egenkapital på 15.631.954 kr. Ledelsen anser årets resultat for acceptabelt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020/21	2019/20
	Andre eksterne omkostninger	-557.137	-1.164.638
	Bruttoresultat	-557.137	-1.164.638
2	Finansielle indtægter	985.072	0
3	Finansielle omkostninger	-346.067	-250.996
	Resultat før skat	81.868	-1.415.634
4	Skat af årets resultat	-12.737	298.715
	Årets resultat	69.131	-1.116.919
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	69.131	-1.116.919
		69.131	-1.116.919

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	**Materielle anlægsaktiver**		
	Grunde og bygninger	36.540.728	27.039.975
		36.540.728	27.039.975
	Anlægsaktiver i alt	36.540.728	27.039.975
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	131.249	22.930.458
	Udskudte skatteaktiver	0	420.218
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	414.027	112.333
	Andre tilgodehavender	28.650	0
	Periodeafgrænsningsposter	83.500	106.193
		657.426	23.569.202
	Omsætningsaktiver i alt	657.426	23.569.202
	AKTIVER I ALT	37.198.154	50.609.177

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7JJ7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	15.581.954	15.512.823
	Egenkapital i alt	15.631.954	15.562.823
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Skyldig sambeskatningsbidrag	25.462	0
		25.462	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	3.440.388	16.653.305
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.350	17.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	18.000.000	15.792.473
	Anden gæld	0	2.583.576
		21.540.738	35.046.354
	Gældsforpligtelser i alt	21.566.200	35.046.354
	PASSIVER I ALT	37.198.154	50.609.177

1 Anvendt regnskabspraksis
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
8 Sikkerhedsstillelser
9 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	50.000	16.629.742	16.679.742
Overført via resultatdisponering	0	-1.116.919	-1.116.919
Egenkapital 1. oktober 2020	50.000	15.512.823	15.562.823
Overført via resultatdisponering	0	69.131	69.131
Egenkapital 30. september 2021	50.000	15.581.954	15.631.954

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7JJ7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Havneøen ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af egenkapitalopgørelse samt anlægsnote fra bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der afskrives ikke på grunde.

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

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller porteføljе.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021

Noter

	kr.	2020/21	2019/20
2	**Finansielle indtægter**		
	Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	985.072	0
		985.072	0
3	**Finansielle omkostninger**		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	115.036
	Andre finansielle omkostninger	346.067	135.960
		346.067	250.996
4	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	25.462	0
	Årets regulering af udskudt skat	0	-411.043
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-12.725	112.328
		12.737	-298.715

5 **Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2020	27.039.975
Tilgange	9.500.753
Kostpris 30. september 2021	36.540.728
Opskrivninger 1. oktober 2020	0
Opskrivninger 30. september 2021	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	36.540.728

6 **Anpartskapital**

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 50.000 kr. de seneste 4 år.

7 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Andre eventualforpligtelser

Virksomheden er sambeskattet med Living Denmark Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2020 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

8 **Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker, kreditorer og øvrige leverandører er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 18.000 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 36.541 t.kr.

9 **Nærtstående parter**

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Living Denmark Holding A/S	Horsens

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Michael Elley Jacobsen
Direktion
På vegne af: Havneøen ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858
IP: 87.55.xxx.xxx
2022-01-30 15:41:21 UTC
NEM ID

Michael Elley Jacobsen
Dirigent
På vegne af: Havneøen ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-598990703858
IP: 87.55.xxx.xxx
2022-01-30 15:41:21 UTC
NEM ID

Aslak Arved Lyster Linde
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409
IP: 178.155.xxx.xxx
2022-01-30 18:18:20 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: YSGXQ-EFXS1-P7J7K-SV3UY-QE7AS-E6PXH

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**