



*Havn's Ejendomme IVS  
Skørringe Skovvej 11  
4930 Maribo*

*CVR-nr: 37 35 47 40*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/5 2018

Dirigent  
Elisabeth Havn

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Havn's Ejendomme IVS  
Skørringe Skovvej 11  
4930 Maribo

Telefon: 28 73 72 00  
E-mail: info@hos-elisabeth.dk

CVR-nr.: 37 35 47 40  
Stiftet: 9. januar 2016  
Kommune: Lolland  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Elisabeth Havn

**Revisor**

DAN REVISION NAKSKOV A/S  
Registrerede revisorer  
Danagade 11  
4900 Nakskov

**Ejerforhold**

Elisabeth Havn

**Væsentligste aktivitet**

Køb og udlejning af ejendomme

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes  
30.05.2018  
på selskabets adresse.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Havn's Ejendomme IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 30/5 2018

### Direktion



Elisabeth Havn

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Havn's Ejendomme IVS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Havn's Ejendomme IVS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Nakskov, den 30/5 2018

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113



Bent Larsen

Registreret revisor

mne3962

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af køb og udlejning af ejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabet har pr. 1. januar 2017 indgået fusion med Havn's IVS og Hos Elisabeth IVS.

Havn's ejendomme IVS er fortsættende selskab.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Ingen

### **Udviklingen i koncernens aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift er betinget af andre eksterne kreditivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Anpartshaver træder tilbage for kreditorer kr. 54.000. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Havn's Ejendomme IVS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Personaleomkostninger

Der er en ulønnet beskæftiget i selskabet.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Når investerings ejendommene er klar til udlejning måles de til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investerings ejendommene.

Den offentlige ejendomsvurderingen udgør kr. 380.000.

#### **Gældsforpligtelser**

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>15.800-</b>	<b>21.986-</b>
Andre finansielle omkostninger .....	11.639-	5.140-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>27.439-</b>	<b>27.126-</b>
Skat af årets resultat.....	5.967-	5.967
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>33.406-</b>	<b>21.159-</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	33.406-	21.159-
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>33.406-</b>	<b>21.159-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger .....	235.062	235.062
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>235.062</b>	<b>235.062</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>235.062</b>	<b>235.062</b>
Andre tilgodehavender .....	792	0
Udskudt skatteaktiv .....	0	5.967
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>792</b>	<b>5.967</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.051</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.843</b>	<b>5.967</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>236.905</b>	<b>241.029</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital.....	1	1
Overført resultat.....	53.821-	21.159-
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>53.820-</b>	<b>21.158-</b>
Selskabsskat.....	209	0
Anden gæld.....	814	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	289.702	262.187
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>290.725</b>	<b>262.187</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>290.725</b>	<b>262.187</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>236.905</b>	<b>241.029</b>

## NOTER

2017

2016

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet der andet regnskabsår med underskud. Direktør Elisabeth Havn er dog indstillet på at indskyde den nødvendige likviditet til den fremtidige drift og træder tilbage for kreditorer med kr. 54.000. Det bedømmes derfor at selskabet kan forsætte driften de næste 12 måneder og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

	Primo	Praksis ændringer	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	1	0	0	1
Overført resultat .....	21.159-	744	33.406-	53.821-
	<u>21.158-</u>	<u>744</u>	<u>33.406-</u>	<u>53.820-</u>