



*Havn's Ejendomme IVS  
Skørringe Skovvej 30  
4930 Maribo*

*CVR-nr: 37 35 47 40*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. januar - 31. december 2018*

(3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>25</sup>5/2019

*Elisabeth Havn*

Dirigent  
Elisabeth Havn

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	5

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Havn's Ejendomme IVS  
Skørringe Skovvej 11  
4930 Maribo

Telefon: 28 73 71 00  
E-mail: elisabeth.havn@gmail.com

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 25/5 2019

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 2018 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 Etiske 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 25/5 2019

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.

### **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 kreditgivere fortsat stiller den fornødne kapital til rådighed. Anpartshaver træder tilbage for kreditorer med kr. 100.000. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Havn's Ejendomme IVS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af højere klasser.

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 poster direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Aktiver med en kostpris på under 13.500 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den offentlige ejendomsvurderingen udgør kr. 380.000.

#### Gældsforpligtelser

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>30.094-</b>	<b>15.800-</b>
	<hr/>	<hr/>
Andre finansielle omkostninger.....	12.180-	11.639-
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>42.274-</b>	<b>27.439-</b>
Skat af årets resultat.....	0	5.967-
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>42.274-</b>	<b>33.406-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	42.274-	33.406-
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>42.274-</b>	<b>33.406-</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
AKTIVER

	2018	2017
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 .....	0	792
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>0</b>	<b>792</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>568</b>	<b>1.051</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>568</b>	<b>1.843</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>235.630</b>	<b>236.905</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	1	1
Overført resultat.....	96.095-	53.821-
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>96.094-</b>	<b>53.820-</b>
Selskabsskat.....	0	209
Anden gæld.....	232	814
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	331.492	289.702
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>331.724</b>	<b>290.725</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>331.724</b>	<b>290.725</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>235.630</b>	<b>236.905</b>

NOTER

2018

2017

**1 Usikkerhed om fortsat drift**

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet der tredje regnskabsår med underskud. Direktør Elisabeth Havn er dog indstillet på at indskyde den nødvendige likviditet til den fremtidige drift og træder tilbage for kreditoter med kr. 100.000. Det bedømmes derfor at selskabet kan forsætte driften de næste 12 måneder og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.