



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

CVR-nr: 37 35 47 40

*ÅRSRAPPORT
9. januar - 31. december 2016*

(1. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/4 2017

Dirigent
Elisabeth Havn



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 9. januar - 31. december 2016	
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
	Hjemsted: Lolland
	Regnskabsår: 9. januar - 31. december
Direktion	Elisabeth Havn
Revisor	DAN REVISION NAKSKOV A/S Registrerede revisorer Danagade 11 4900 Nakskov
Ejerforhold	Havn's IVS, Skørringe Skovvej 11, 4930 Maribo
Væsentligste aktivitet	Køb og udlejning af ejendomme
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 25.04.2017 på selskabets adresse.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 9. januar - 31. december 2016 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.

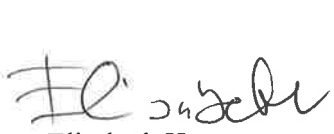
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 9. januar - 31. december 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Maribo, den 25/4 2017

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 9. januar - 31. december 2016 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 25/4 2017

DAN REVISION NAKSKOV A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 71580113



Lene Malinros Jensen
Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter bestået af køb og udlejning af ejendomme.

Usædvanlige forhold

Det er selskabets første regnskabsår og indtil nu har der ikke været udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ingen

Udviklingen i selskabets 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.

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 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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”.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings 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 erhvervsejendomme 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.

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
9. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016
BRUTTOFORTJENESTE	21.986-
Andre finansielle omkostninger	5.140-
RESULTAT FØR SKAT	27.126-
Skat af årets resultat.....	5.967
ÅRETS RESULTAT	21.159-
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Overført resultat.....	21.159-
DISPONERET I ALT	21.159-

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016
Grunde og bygninger.....	235.062
Materielle anlægsaktiver.....	235.062
ANLÆGSAKTIVER.....	235.062
Udskudt skatteaktiv	5.967
Tilgodehavender	5.967
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	5.967
AKTIVER.....	241.029

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016
Virksomhedskapital.....	1
Overført resultat.....	21.159-
2 EGENKAPITAL.....	21.158-
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	262.187
Kortfristede gældsforpligtelser	262.187
GÆLDSFORPLIGTELSE	262.187
PASSIVER	241.029

NOTER

2016

1 Usikkerhed om fortsat drift

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

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	1	0	1
Overført resultat.....	0	21.159-	21.159-
	<u>1</u>	<u>21.159-</u>	<u>21.158-</u>