

## **HAVI-Ejendomme ApS**

Skovmøllevej 6, Myrup

4700 Næstved

CVR-nr. 37780022

## **Årsrapport 05.06.2016 - 31.12.2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.03.2017

**Dirigent**



---

Navn: Anette Vistisen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HAVI-Ejendomme ApS  
Skovmøllevej 6, Myrup  
4700 Næstved

CVR-nr.: 37780022

Stiftet: 05.06.2016

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 05.06.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Anette Vistisen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Kindhestegade 4-6  
4700 Næstved

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 05.06.2016 - 31.12.2016 for HAVI-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 05.06.2016 - 31.12.2016.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 05.06.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 06.03.2017

**Direktion**



Anette Vistisen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i HAVI-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HAVI-Ejendomme ApS for regnskabsåret 05.06.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Næstved, den 06.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Jesper Hartmann Olesen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Virksomhedens hovedaktivitet køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det er selskabets første regnskabsår, og resultatet er påvirket af opstartsomkostninger. Der forventes positivt resultat de kommende år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>50.767</b>
Af- og nedskrivninger	1	<u>(18.122)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>32.645</b>
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(63.940)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(31.295)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>2.880</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(28.415)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>(28.415)</u>
		<b><u>(28.415)</u></b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		3.185.558
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.185.558</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>3.185.558</b>
 Udskudt skat		 2.880
Andre tilgodehavender		1.501
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.381</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>4.381</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.189.939</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000
Overført overskud eller underskud		<u>(28.415)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>21.585</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.727.552
Deposita		<u>133.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>1.860.552</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	77.543
Bankgæld		30.891
Gæld til tilknyttede virksomheder		382.689
Anden gæld		<u>816.679</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.307.802</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.168.354</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.189.939</u></b>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	(28.415)	(28.415)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>(28.415)</b>	<b>21.585</b>

## Noter

			<b>2016</b>
			<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver			18.122
			<b>18.122</b>
			<b>2016</b>
			<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder			8.189
Renteomkostninger i øvrigt			37.545
Øvrige finansielle omkostninger			18.206
			<b>63.940</b>
			<b>2016</b>
			<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Ændring af udskudt skat			(2.880)
			<b>(2.880)</b>
			<b>Grunde og bygninger</b>
			<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>			
Tilgange			3.203.680
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>3.203.680</b>
Årets afskrivninger			(18.122)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>			<b>(18.122)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>3.185.558</b>
	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter 12</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>for 12 måneder</b>	<b>måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2016</b>	<b>2016</b>	<b>5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	77.543	1.727.552	1.453.854
Deposita	0	133.000	133.000
	<b>77.543</b>	<b>1.860.552</b>	<b>1.586.854</b>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Anette Vistisen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2016 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 6. juni 2016 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.805 er tinglyst pant t.kr. 1.832 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.177.

Til sikkerhed for bankforbindelse er tinglyst ejerantebreve på t.kr. 3.320 i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 3.177.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede og associerede virksomheder, låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med Anette Vistisen Holding ApS. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.