



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

HABI Ejendomme ApS

Torshøjvej 7, 7700 Nors

CVR-nr. 41 30 49 52

Årsrapport

1. oktober 2022 - 30. september 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2024.

Jan Bisgaard Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2022 - 30. september 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for HABI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nors, den 15. marts 2024

Direktion

Jan Bisgaard Sørensen

Per Hartmann Handest

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i HABI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HABI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Thisted, den 15. marts 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Stig R. Enevoldsen

statsautoriseret revisor
mne30151

Selskabsoplysninger

Selskabet	HABI Ejendomme ApS Torshøjvej 7 7700 Nors
	CVR-nr.: 41 30 49 52
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Jan Bisgaard Sørensen Per Hartmann Handest
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Bankforbindelse	Jyske Bank, Vestergade 40, 7700 Thisted

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 405.135 mod 590.729 sidste år, og selskabets balance udviser en balancesum på kr. 29.785.220.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HABI Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler samt tab på debitorer.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	25 %

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.991.140	2.146.504
1 Personaleomkostninger	-278.453	-270.799
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-508.804	-501.675
Driftsresultat	1.203.883	1.374.030
Andre finansielle indtægter	4.157	0
Øvrige finansielle omkostninger	-577.842	-507.905
Resultat før skat	630.198	866.125
2 Skat af årets resultat	-225.063	-275.396
Årets resultat	405.135	590.729
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	405.135	590.729
Disponeret i alt	405.135	590.729

Balance 30. september

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>29.444.524</u>	<u>29.762.836</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.444.524</u>	<u>29.762.836</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>29.444.524</u>	<u>29.762.836</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.013	8.286
	Andre tilgodehavender	24.276	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>106.327</u>	<u>61.355</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>205.616</u>	<u>69.641</u>
	Likvide beholdninger	<u>135.080</u>	<u>506.064</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>340.696</u>	<u>575.705</u>
	Aktiver i alt	<u>29.785.220</u>	<u>30.338.541</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.010.524	605.389
Egenkapital i alt	1.050.524	645.389
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	206.047	133.026
Hensatte forpligtelser i alt	206.047	133.026
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	22.303.596	22.681.484
Deposita	806.079	843.394
Anden gæld	4.755.410	5.485.875
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.865.085	29.010.753
4 Kortfristet del af langfristet gæld	381.511	377.435
Modtagne forudbetalinger fra kunder	77.104	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	95.341	35.061
Selskabsskat	62.863	103.095
Anden gæld	46.745	33.782
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	663.564	549.373
Gældsforpligtelser i alt	28.528.649	29.560.126
Passiver i alt	29.785.220	30.338.541

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	40.000	14.660	54.660
Årets overførte overskud eller underskud	0	590.729	590.729
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	605.389	645.389
Årets overførte overskud eller underskud	0	405.135	405.135
	40.000	1.010.524	1.050.524

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	269.650	265.641
Andre omkostninger til social sikring	8.803	5.158
	<u>278.453</u>	<u>270.799</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	152.042	209.110
Årets regulering af udskudt skat	73.021	66.286
	<u>225.063</u>	<u>275.396</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. oktober 2022	30.879.565	30.215.623
Tilgang i årets løb	190.492	663.942
Kostpris 30. september 2023	<u>31.070.057</u>	<u>30.879.565</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2022	-1.116.729	-615.054
Årets afskrivninger	-508.804	-501.675
Af- og nedskrivninger 30. september 2023	<u>-1.625.533</u>	<u>-1.116.729</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2023	<u>29.444.524</u>	<u>29.762.836</u>

Noter

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/9 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.685.107	381.511	22.303.596	20.831.979
Deposita	806.079	0	806.079	0
Anden gæld	4.755.410	0	4.755.410	0
	28.246.596	381.511	27.865.085	20.831.979

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.685 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør 29.445 t.kr.