

**ÅHAVEN APS**

Amerikavej 20  
8883 Gjern

CVR-nr. 42 24 88 35

**ÅRSRAPPORT FOR 2023**



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
10. maj 2024

---

Jacob Sehested Petersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Åhaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjern, den 18. april 2024

### Direktion

Daniel Lykke Jensen  
direktør

Jacob Sehested Petersen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejeren i Åhaven ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Åhaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skanderborg, den 18. april 2024

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

Åhaven ApS  
Amerikavej 20  
8883 Gjern

CVR-nr.: 42 24 88 35

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Silkeborg

### Direktion

Daniel Lykke Jensen, direktør  
Jacob Sehested Petersen, direktør

### Revisor

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5. th.  
8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 77.014, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 416.171.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Åhaven ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

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

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af lejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver 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, realiserede og urealiserede kursgevinster samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 samt 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.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 amortisering 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. JANUAR - 31. DECEMBER

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>170.888</b>	<b>57.928</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-48.384	-48.384
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>122.504</b>	<b>9.544</b>
Finansielle indtægter		5	666.589
Finansielle omkostninger		-185.223	-129.498
<b>Resultat før skat</b>		<b>-62.714</b>	<b>546.635</b>
Skat af årets resultat	1	-14.300	-119.861
<b>Årets resultat</b>		<b>-77.014</b>	<b>426.774</b>
Overført resultat		-77.014	426.774
		<b>-77.014</b>	<b>426.774</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	4.717.279	4.765.663
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.717.279</b>	<b>4.765.663</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.717.279</b>	<b>4.765.663</b>
Udskudt skatteaktiv		1.700	16.000
Selskabsskat		6.000	0
Periodeafgrænsningsposter		11.645	11.361
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19.345</b>	<b>27.361</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>101.007</b>	<b>206.111</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>120.352</b>	<b>233.472</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.837.631</b>	<b>4.999.135</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		376.171	453.185
<b>Egenkapital</b>		<b>416.171</b>	<b>493.185</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.059.984	2.091.604
Modtagne forudbetalinger		103.450	93.550
Deposita		129.650	112.450
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.293.084</b>	<b>2.297.604</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	32.456	30.774
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.400	18.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.068.520	2.027.961
Selskabsskat		0	130.861
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.128.376</b>	<b>2.208.346</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.421.460</b>	<b>4.505.950</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.837.631</b>	<b>4.999.135</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	453.185	493.185
Årets resultat	0	-77.014	-77.014
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>376.171</b>	<b>416.171</b>

## NOTER

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	130.861
Årets udskudte skat	-1.000	-11.000
Regulering af udskudt skat tidligere år	15.300	0
	<u><b>14.300</b></u>	<u><b>119.861</b></u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023		<u>4.838.438</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>4.838.438</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023		72.775
Årets afskrivninger		<u>48.384</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023		<u>121.159</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>4.717.279</b></u>

## NOTER

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.122.378	2.092.440	32.456	1.969.912
Modtagne forudbetalinger	93.550	103.450	0	103.450
Deposita	112.450	129.650	0	129.650
	<b>2.328.378</b>	<b>2.325.540</b>	<b>32.456</b>	<b>2.203.012</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 2.092, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør tkr. 4.717.

## Daniel Lykke Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Daniel Lykke Jensen  
Direktør  
ID: 4df08666-42b9-4ec1-a952-7db14afd8490  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 12-05-2024 kl.: 08:35:07  
Underskrevet med MitID



## Jacob Sehested Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jacob Sehested Petersen  
Direktør  
ID: 06d56b89-ab64-4d1c-a844-87e13380952d  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 07:12:01  
Underskrevet med MitID



## Michael Rathleff Algren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
På vegne af ADVOSION statsautoriseret revisionspartnerse...  
ID: 14eb8eca-39e6-4269-8ab0-786360a8c9f1  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 20:37:15  
Underskrevet med MitID



## Jacob Sehested Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jacob Sehested Petersen  
Dirigent  
ID: 06d56b89-ab64-4d1c-a844-87e13380952d  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 13-05-2024 kl.: 21:42:31  
Underskrevet med MitID

