



## Åhaven ApS

Amerikavej 20  
8883 Gjern  
CVR-nr. 42248835

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
22.02.2023

---

**Jacob Sehested Petersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Åhaven ApS  
Amerikavej 20  
8883 Gjern

CVR-nr.: 42248835  
Hjemsted: Silkeborg  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Daniel Lykke Jensen, direktør  
Jacob Sehested Petersen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Åhaven ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjern, den 22.02.2023

## Direktion

**Daniel Lykke Jensen**  
direktør

**Jacob Sehested Petersen**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Åhaven ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Åhaven ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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.

Gjern, den 22.02.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jacob Nørmark**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 427 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>57.380</b>	<b>142.828</b>
Af- og nedskrivninger		(48.384)	(24.391)
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.996</b>	<b>118.437</b>
Andre finansielle indtægter		666.589	0
Andre finansielle omkostninger		(128.950)	(84.250)
<b>Resultat før skat</b>		<b>546.635</b>	<b>34.187</b>
Skat af årets resultat	1	(119.861)	(7.776)
<b>Årets resultat</b>		<b>426.774</b>	<b>26.411</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		426.774	26.411
<b>Resultatdisponering</b>		<b>426.774</b>	<b>26.411</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		4.765.663	4.814.047
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>4.765.663</b>	<b>4.814.047</b>
Udskudt skat		16.000	5.000
<b>Finansielle aktiver</b>		<b>16.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.781.663</b>	<b>4.819.047</b>
Periodeafgrænsningsposter		11.361	11.038
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.361</b>	<b>11.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>206.111</b>	<b>259.192</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>217.472</b>	<b>270.230</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.999.135</b>	<b>5.089.277</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		453.185	26.411
<b>Egenkapital</b>		<b>493.185</b>	<b>66.411</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.091.604	2.651.092
Deposita		112.450	134.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		93.550	146.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>2.297.604</b>	<b>2.932.792</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	30.774	74.101
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.027.961	1.988.197
Skyldig skat		130.861	12.776
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.208.346</b>	<b>2.090.074</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.505.950</b>	<b>5.022.866</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.999.135</b>	<b>5.089.277</b>
Personaleforhold	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	26.411	66.411
Årets resultat	0	426.774	426.774
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>453.185</b>	<b>493.185</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	130.861	12.776
Ændring af udskudt skat	(11.000)	(5.000)
	<b>119.861</b>	<b>7.776</b>

## 2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.838.438
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.838.438</b>
Af- og nedskrivninger primo	(24.391)
Årets afskrivninger	(48.384)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(72.775)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.765.663</b>

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	30.774	74.101	2.091.604	2.010.075
Deposita	0	0	112.450	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	93.550	0
	<b>30.774</b>	<b>74.101</b>	<b>2.297.604</b>	<b>2.010.075</b>

## 4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.766 t.kr. pr. 31.12.2022.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Manglende sammenlignelighed

Dette er selskabets andet regnskabsår. Selskabets første regnskabsår omfattede perioden 24.03.2021 - 31.12.2021, hvorfor der er manglende sammenlignelighed med sammenligningstallene i årsrapporten.

## 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af nettokursgevinster vedrørende gæld.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

**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.

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger 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:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**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.

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.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**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 proventuet 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.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.