

HAVI-Ejendomme ApS

Skovmøllevej 20, Myrup, 4700 Næstved
CVR-nr. 37 78 00 22

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.04.25

Anette Vistisen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

Selskabet

HAVI-Ejendomme ApS
Skovmøllevej 20, Myrup
4700 Næstved
Telefon: 40 37 80 54
Hjemsted: Næstved
CVR-nr.: 37 78 00 22
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Anette Vistisen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for HAVI-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 12. marts 2025

Direktionen

Anette Vistisen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i HAVI-Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HAVI-Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 12. marts 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jesper Hartmann Olesen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31427

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK 1.603.612 mod DKK 1.200.621 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 8.599.000.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	3.359.773	3.252.430
1	Personaleomkostninger	-166.276	-158.368
	Resultat før af- og nedskrivninger	3.193.497	3.094.062
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-494.868	-564.711
	Resultat af primær drift	2.698.629	2.529.351
2	Finansielle indtægter	35.205	594
3	Finansielle omkostninger	-678.434	-899.010
	Resultat før skat	2.055.400	1.630.935
4	Skat af årets resultat	-451.788	-430.314
	Årets resultat	1.603.612	1.200.621

Forslag til resultatdisponering

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	500.000
	Overført resultat	1.003.612	700.621
	I alt	1.603.612	1.200.621

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	25.723.748	31.549.039
5	Materielle anlægsaktiver i alt	25.723.748	31.549.039
	Andre værdipapirer og kapitalandele	203.700	0
	Deposita	24.000	24.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	227.700	24.000
	Anlægsaktiver i alt	25.951.448	31.573.039
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	104.921	101.973
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	928.983	0
	Udskudt skatteaktiv	0	1.496
	Andre tilgodehavender	25.256	2.500.000
	Periodeafgrænsningsposter	77.627	85.126
	Tilgodehavender i alt	1.136.787	2.688.595
	Likvide beholdninger	273.544	518.536
	Omsætningsaktiver i alt	1.410.331	3.207.131
	Aktiver i alt	27.361.779	34.780.170

	31.12.24	31.12.23
	DKK	DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	7.949.000	6.945.388
Forslag til udbytte for regnskabsåret	600.000	500.000
Egenkapital i alt	8.599.000	7.495.388
Hensættelser til udskudt skat	3.387	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.387	0
6 Gæld til realkreditinstitutter	16.200.800	18.150.671
6 Deposita	574.371	924.658
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.775.171	19.075.329
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	675.638	2.005.588
Gæld til øvrige kreditinstitutter	29.201	701.409
Modtagne forudbetalinger fra kunder	226.163	158.184
Leverandører af varer og tjenesteydelser	120.356	108.479
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	802.801
Selskabsskat	445.321	432.410
Anden gæld	487.542	4.000.582
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.984.221	8.209.453
Gældsforpligtelser i alt	18.759.392	27.284.782
Passiver i alt	27.361.779	34.780.170

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	50.000	6.244.767	0	6.294.767
Forslag til resultatdisponering	0	700.621	500.000	1.200.621
Saldo pr. 31.12.23	50.000	6.945.388	500.000	7.495.388
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	50.000	6.945.388	500.000	7.495.388
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.003.612	600.000	1.603.612
Saldo pr. 31.12.24	50.000	7.949.000	600.000	8.599.000

	2024	2023
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	130.355	119.938
Andre omkostninger til social sikring	1.742	1.137
Andre personaleomkostninger	34.179	37.293

I alt	166.276	158.368
-------	---------	---------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	24.194	0
---	--------	---

Renteindtægter i øvrigt	1.110	594
Øvrige finansielle indtægter	9.901	0

Øvrige finansielle indtægter	11.011	594
------------------------------	--------	-----

I alt	35.205	594
-------	--------	-----

3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	53.304
--	---	--------

Renteomkostninger i øvrigt	496.434	577.846
Øvrige finansielle omkostninger	182.000	267.860

Øvrige finansielle omkostninger	678.434	845.706
---------------------------------	---------	---------

I alt	678.434	899.010
-------	---------	---------

	2024	2023
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	446.905	432.410
Årets regulering af udskudt skat	4.883	-2.096
I alt	451.788	430.314

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	32.963.112
Afgang i året	-5.615.062
Kostpris pr. 31.12.24	27.348.050
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.24	-1.414.072
Afskrivninger i året	-494.868
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	284.638
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.24	-1.624.302
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	25.723.748

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	675.638	13.708.030	16.876.438	20.156.259
Deposita	0	0	574.371	924.658
I alt	675.638	13.708.030	17.450.809	21.080.917

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Unoterede værdipapirer og kapitalandele	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	203.700	203.700
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.701	2.701

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Anette Vistisen Holding ApS samt øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.115 (ex. amortiserede låneomkostninger) er der tinglyst pantebreve t.DKK 19.651 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 25.724.

Til sikkerhed for selskabets mellemværende med bankforbindelse, er der tinglyst ejerpantebreve t.DKK 900 i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 337. Der er pr. statusdagen trukket t.DKK 29 på kreditfaciliteterne.

10. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder lejeindtægter, negativ goodwill og gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Deposita, der er indregnet under aktiver, omfatter betalte deposita til udlejer vedrørende selskabets indgåede lejeaftaler.

Periodeafgrænsningsposter

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

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.