Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Hostrupsvej 26,1.2
3400 Hillerød
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Asani Haven ApS

Gl. Skivevej 76A, 8800 Viborg

CVR-nr. 43 16 52 40

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2025.

Mads Kærsgaard
Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Asani Haven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 26. juni 2025

Direktion

Frederik Kock
Direktør

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaverne i Asani Haven ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Asani Haven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hillerød, den 26. juni 2025

Grant Thornton
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Koskelin
statsautoriseret revisor
mne30140

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Selskabsoplysninger

Selskabet	Asani Haven ApS Gl. Skivevej 76A 8800 Viborg	
	CVR-nr.:	43 16 52 40
	Stiftet:	31. marts 2022
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Frederik Kock, Direktør	
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Hostrupsvej 26 3400 Hillerød	
Modervirksomhed	Morvillesvej Holding ApS	

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Bruttofortjeneste	**1.136.134**	**-37.035**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.399.736	5.203.515
2	Øvrige finansielle omkostninger	-5.932.231	0
	Resultat før skat	**-6.195.833**	**5.166.480**
	Skat af årets resultat	1.151.948	-1.210.752
	Årets resultat	**-5.043.885**	**3.955.728**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	0	3.955.728
	Disponeret fra overført resultat	-5.043.885	0
	Disponeret i alt	**-5.043.885**	**3.955.728**

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	192.853.370	189.868.082
	Materielle anlægsaktiver i alt	192.853.370	189.868.082
	Anlægsaktiver i alt	**192.853.370**	**189.868.082**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	310.422
	Tilgodehavender i alt	0	310.422
	Likvide beholdninger	1.214.472	0
	Omsætningsaktiver i alt	**1.214.472**	**310.422**
	Aktiver i alt	**194.067.842**	**190.178.504**

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	50.000	40.000
	Overført resultat	38.390.242	3.944.127
	Egenkapital i alt	**38.440.242**	**3.984.127**
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	60.852	1.213.800
	Hensatte forpligtelser i alt	**60.852**	**1.213.800**
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	150.308.300	5.100.000
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	150.308.300	5.100.000
5	Kortfristet del af langfristet gæld	814.183	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	110.354.273
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.563.102	1.270.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	468.360	9.169.964
	Gæld til tilknyttede virksomheder	287.803	7.498.632
	Anden gæld	125.000	51.587.408
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.258.448	179.880.577
	Gældsforpligtelser i alt	**155.566.748**	**184.980.577**
	Passiver i alt	**194.067.842**	**190.178.504**

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte via kapitalandele i andre selskaber at eje, udleje, finansiere og udvikle fast ejendom, samt anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

	2024 kr.	2023 kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	169.861	0
Andre finansielle omkostninger	5.762.370	0
	5.932.231	**0**
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2024	184.664.567	184.664.567
Tilgang i årets løb	4.385.024	0
Kostpris 31. december 2024	**189.049.591**	**184.664.567**
Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	5.203.515	0
Årets regulering til dagsværdi	-1.399.736	5.203.515
Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**3.803.779**	**5.203.515**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**192.853.370**	**189.868.082**

I kostprisen for materielle anlægsaktiver indgår renteomkostninger med i alt 9.389.661 kr. Renteomkostninger vedrører låntagning i opførelsesperioden.

4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2024	40.000	40.000
Kontant kapitaludvidelse	10.000	0
	50.000	**40.000**

Der er i året fortaget en kapitalforhøjelse. Der er ved konvertering af gæld indbetalt kr. 10.000,00, ved kurs 527.832,33. Kapitalen udgør herefter kr. 50.000,00.

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Noter

5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	151.122.483	814.183	150.308.300	147.090.950
	151.122.483	**814.183**	**150.308.300**	**147.090.950**

6. Oplysninger om dagsværdi

	Investeringsejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	192.853.370
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 151.646, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 192.853.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Morvillesvej Holding ApS, CVR-nr. 43496824, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Asani Haven 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 lejeindtægter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet ind-regnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til dagsværdi. Selskabet anvender en ekstern valuar til brug for opgørelse af ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uæn-dret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 aconto skat-ter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatte-ordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Asani Haven ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndig hederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskat ningskred-sen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer af urealiserede koncernin-terne avancer og -tab.

Gældsforpligtelser
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 lå-nets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foreta-get afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Frederik Kock
Direktør
Serienummer: 0f6e403a-586d-4045-9330-020173c2a543
IP: 2.104.xxx.xxx
2025-06-26 20:27:45 UTC

Claus Koskelin
Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936
Statsautoriseret revisor
Serienummer: a177889e-e1cf-43ed-b293-7c6658ed8958
IP: 93.161.xxx.xxx
2025-06-27 03:03:24 UTC

Mads Kærsgaard
Dirigent
Serienummer: 2273d0e8-98b9-4092-953e-718911e0e2e8
IP: 93.165.xxx.xxx
2025-06-27 04:55:49 UTC

Penneo dokumentnøgle: 1SCWH-IDKVL-G61OC-QASVH-16I6M-UPWUG

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.