

Mavi ApS

Johan Skjoldborgs Vej 16, 9200 Aalborg SV
CVR-nr. 31 06 02 81

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 05.06.25

Malene Nedergård Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 15

Selskabet

Mavi ApS
Johan Skjoldborgs Vej 16
9200 Aalborg SV
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 31 06 02 81
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Malene Nedergård Jensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Mavi 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 5. juni 2025

Direktionen

Malene Nedergård Jensen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Mavi ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Mavi 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 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.

Vejle, den 5. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Boye Graversen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne44109

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	166.718	159.689
3	Personaleomkostninger	-19.102	-17.456
	Resultat før dagsværdireguleringer	147.616	142.233
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-12.500	0
	Resultat af primær drift	135.116	142.233
	Finansielle omkostninger	-11.626	-10.971
	Resultat før skat	123.490	131.262
	Skat af årets resultat	-25.512	-31.275
	Årets resultat	97.978	99.987
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	97.978	99.987
	I alt	97.978	99.987

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	3.100.000	3.100.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	3.100.000	3.100.000
	Anlægsaktiver i alt	3.100.000	3.100.000
	Tilgodehavende selskabsskat	7.686	0
	Tilgodehavender i alt	7.686	0
	Likvide beholdninger	107.268	131.154
	Omsætningsaktiver i alt	114.954	131.154
	Aktiver i alt	3.214.954	3.231.154

PASSIVER			
		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.173.882	1.075.905
	Egenkapital i alt	1.298.882	1.200.905
	Hensættelser til udskudt skat	207.883	210.685
	Hensatte forpligtelser i alt	207.883	210.685
4	Gæld til realkreditinstitutter	796.267	886.205
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	796.267	886.205
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	89.938	89.717
	Deposita	49.275	63.156
	Selskabsskat	0	27.568
	Anden gæld	772.709	752.918
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	911.922	933.359
	Gældsforpligtelser i alt	1.708.189	1.819.564
	Passiver i alt	3.214.954	3.231.154

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2024 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 3.100 pr. 31.12.2024. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Oplysninger om dagsværdi.

Der er i nedenstående tabel angivet, hvorledes udsving i afkastkravet og normaliseret driftsresultat påvirker fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Normaliseret driftsresultat DKK	Afkastkrav				
	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%
135.000	3.000.000	2.842.105	2.700.000	2.571.429	2.454.545
145.000	3.222.222	3.052.632	2.900.000	2.761.905	2.636.364
155.000	3.444.444	3.263.158	3.100.000	2.952.381	2.818.182
165.000	3.666.667	3.473.684	3.300.000	3.142.857	3.000.000
175.000	3.888.889	3.684.211	3.500.000	3.333.333	3.181.818

Følsomhed på årets resultat og egenkapital ved ændring i afkastkravet:

Afkastkrav	4,50%	4,75%	5,00%	5,25%	5,50%
Værdi af ejendom	3.444.444	3.263.158	3.100.000	2.952.381	2.818.182
Årets resultat	442.422	291.136	97.978	-49.641	-183.840
Egenkapital	1.643.327	1.462.041	1.298.883	1.151.264	1.017.065

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering i ejendomme og udlejning.

3. Personaleomkostninger

Andre personaleomkostninger	19.102	17.456
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

4. 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	89.938	434.286	886.205	975.922
I alt	89.938	434.286	886.205	975.922

5. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	3.100.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-12.500

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 155, en forventet udlejningsprocent på 98,1% og et afkastkrav på 5% (2022:5,0%). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en central beliggenhed i Vejle.

Tomgangen har historisk været meget lav. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på alle lejemål, svarende til budgetterede lejeindtægter for det kommende år på t.DKK 204.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 886 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.100.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.100. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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.

Ejendomsomkostninger

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

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**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

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

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

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.