



H.J.HANSEN

Ejendomsselskabet Havnegade ApS

Vestergade 91-101, 5000 Odense C

CVR-nr. 26 70 42 43

Årsrapport for 2016/17

(Regnskabsår 1/10 – 30/9)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

Odense den *20* / *12* 2017



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Ejendomsselskabet Havnegade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Det indstilles på generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. december 2017

Direktion



Torben Nørgaard Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnegade ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit *Revisors ansvar for revisionen af regnskabet*. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.


Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 20. december 2017


PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Cvr-nr 33 77 12 31


Jesper Lund

statsautoriseret revisor


Bo Damgaard Hansen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Havnegade ApS
Vestergade 97-101
5000 Odense C

CVR-nr.: 26 70 42 43
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hjemsteds-
kommune: Odense

Direktion

Torben Nørgaard Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Rytterkasernen 21
5100 Odense C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for H.J. Hansen Holding A/S, CVR-nr. 45 75 55 17.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17	2015/16
		DKK 1.000	DKK 1.000
Bruttofortjeneste		1.058	1.053
Administrationsomkostninger		-437	-415
Resultat af ordinær primær drift		621	638
Finansielle indtægter	1	148	141
Finansielle omkostninger		-209	-220
Resultat før skat		560	559
Skat af årets resultat	2	-133	-123
Årets resultat		427	436

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		427	436
		427	436

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017	2016
		DKK 1.000	DKK 1.000
Grunde og bygninger		9.901	10.220
Materielle anlægsaktiver	3	9.901	10.220
Anlægsaktiver		9.901	10.220
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.312	3.492
Andre tilgodehavender		337	79
Periodeafgrænsningsposter		0	4
Tilgodehavender		3.649	3.575
Likvide beholdninger		428	10
Omsætningsaktiver		4.077	3.585
Aktiver		13.978	13.805

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 DKK 1.000	2016 DKK 1.000
Anpartskapital		500	500
Reserve for opskrivninger		2.078	2.578
Overført resultat		2.250	1.324
Egenkapital		4.828	4.402
Hensættelse til udskudt skat	4	1.189	1.164
Hensatte forpligtelser		1.189	1.164
Realkreditinstitutter		7.044	7.431
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.044	7.431
Realkreditinstitutter	5	388	382
Gæld til tilknyttede virksomheder, selskabsskat		218	109
Anden gæld		311	317
Kortfristede gældsforpligtelser		917	808
Gældsforpligtelser		7.961	8.239
Passiver		13.978	13.805
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		
Ejerforhold	8		
Virksomhedens aktivitet	9		

Noter til årsrapporten

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	148	141
	<u>148</u>	<u>141</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	109	109
Årets udskudte skat	25	13
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1
Regulering af udskudt skat vedrørende sidste år	-1	0
	<u>133</u>	<u>123</u>

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK 1.000
Kostpris 1. oktober	10.554
Kostpris 30. september	<u>10.554</u>
Opskrivninger 1. oktober	2.750
Årets afskrivninger	86
Opskrivning 30. september	<u>2.664</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	3.084
Årets afskrivninger	233
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>3.317</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>9.901</u>

2016/17

DKK 1.000

2015/16

DKK 1.000

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:

Administrationsomkostninger	<u>319</u>	<u>319</u>
	<u>319</u>	<u>319</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
4 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.197	1.173
Låneomkostninger	-8	-9
	<u>1.189</u>	<u>1.164</u>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats for indkomståret 2017.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder indenfor 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Realkreditinstitutter

Efter 5 år	5.416	5.834
Mellem 1 og 5 år	1.628	1.597
Langfristet del	7.044	7.431
Indenfor 1 år	388	382
	<u>7.432</u>	<u>7.813</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebrev i grunde og bygninger for TDKK 8.643, der er deponeret til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut.

Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør TDKK 9.901

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for koncernens samlede gæld til kreditinstitut.

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for H.J. Hansen Holding A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

H. J. Hansen Genvindingsindustri A/S, Havnegade 100D, 5000 Odense C

9 Virksomhedens aktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og hermed relateret virksomhed.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet har valgt at begrænse de meddelte oplysninger i henhold til årsregnskabslovens §32, idet betingelserne herfor er opfyldt.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter ved udlejning af ejendomme.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder omkostninger til administration af anlægsaktiverne samt årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske moder- og søstervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Afskrivningsgrundlaget der opgøres til kostpris med tillæg af opskrivninger, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 40 år.

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

Tilgodehavender

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

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den beregnede effektive rente på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.