



H.J.HANSEN

Ejendomsselskabet Havnegade ApS

Vestergade 91-101, 5000 Odense C

CVR-nr. 26 70 42 43

Årsrapport for 2015/16
(Regnskabsår 1/10 – 30/9)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 21/12 2016

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 13. december 2016

Direktion



Torben Nørgaard Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til anpartshavere i Ejendomsselskabet Havnegade ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.


Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 13. december 2016

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
Advokat	Maare Advokataktieselskab Slotsgade 21, 2. 5100 Odense C
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5100 Odense C
Bank	Danske Bank A/S Albani Torv 2-3 5000 Odense C
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernregnskabet for H.J. Hansen Holding A/S, CVR-nr. 45 75 55 17.
Hovedaktiviteter	Udlejning af ejendomme

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16	2014/15
		DKK 1.000	DKK 1.000
Nettoomsætning		1.053	1.046
Administrationsomkostninger		-415	-297
Resultat af ordinær primær drift		638	749
Finansielle indtægter	1	141	109
Finansielle omkostninger	2	-220	-233
Resultat før skat		559	625
Skat af årets resultat	3	-123	-69
Årets resultat		436	556

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		436	556
		436	556

Balance 30. september

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2016</u> DKK 1.000	<u>2015</u> DKK 1.000
Grunde og bygninger		10.220	10.540
Materielle anlægsaktiver	4	10.220	10.540
Anlægsaktiver		10.220	10.540
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.383	3.149
Andre tilgodehavender		79	49
Periodeafgrænsningsposter		4	0
Tilgodehavender		3.466	3.198
Likvide beholdninger		10	1
Omsætningsaktiver		3.476	3.199
Aktiver		13.696	13.739

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK 1.000	2015 DKK 1.000
Anpartskapital		500	500
Reserve for opskrivninger		2.578	2.578
Overført resultat		1.324	888
Egenkapital	5	4.402	3.966
Hensættelse til udskudt skat	6	1.164	1.151
Hensatte forpligtelser		1.164	1.151
Realkreditinstitutter		7.431	7.820
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.431	7.820
Realkreditinstitutter	7	382	367
Anden gæld		317	435
Kortfristede gældsforpligtelser		699	802
Gældsforpligtelser		8.130	8.622
Passiver		13.696	13.739
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	141	109
	<u>141</u>	<u>109</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	220	233
	<u>220</u>	<u>233</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	109	99
Årets udskudte skat	13	48
Regulering af skat vedrørende tidligere år	1	0
Ændring, som følge af nedsat skatteprocent	0	-78
	<u>123</u>	<u>69</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
	DKK 1.000
Kostpris 1. oktober	10.554
Kostpris 30. september	10.554
Opskrivninger 1. oktober	2.836
Årets afskrivninger	86
Opskrivning 30. september	2.750
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.851
Årets afskrivninger	233
Ned- og afskrivninger 30. september	3.084
Regnskabsmæssig værdi 30. september	10.220
Afskrives over	40 år

2015/16

DKK 1.000

2014/15

DKK 1.000

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

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

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Anparts- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000	DKK 1.000
Egenkapital 1. oktober	500	2.578	888	3.966
Årets resultat			436	436
Egenkapital 30. september	500	2.578	1.324	4.402

Anpartskapitalen består af 500 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK 1.000	DKK 1.000
6 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	1.173	1.160
Låneomkostninger	-9	-9
	<u>1.164</u>	<u>1.151</u>

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

7 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	5.834	6.352
Mellem 1 og 5 år	1.597	1.468
Langfristet del	<u>7.431</u>	<u>7.820</u>
Indenfor 1 år	382	367
	<u>7.813</u>	<u>8.187</u>

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

9 Eventualforpligtelser

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.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

	<u>Grundlag</u>
Bestemmende indflydelse	
H. J. Hansen Genvindingsindustri A/S, Havnegade 100 D, Odense	Eneejer

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

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 af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør 40 år.

Nedskrivning er foretaget, når det anses for påkrævet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte

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

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 nominal værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med H.J. Hansen Holding A/S-koncernen. Skatteeffekten af sambeskatningen med koncernen fordeles forholdsmæssigt efter de berørte selskabers skattepligtige indkomster. Skattebetalinger og -refusioner indgår i koncernmellemværende.

Udskudt skat hensættes af forskellen mellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiverne og forpligtelserne. Udskudte skatteaktiver medregnes med den værdi, hvortil de forventes realiseret.