



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

HANNERUPHAVE A/S
LANGGADE 75, 7321 GADBJERG
ÅRSRAPPORT
2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 15. december 2016

Teddy Have Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hanneruphave A/S Langgade 75 7321 Gadbjerg
	CVR-nr.: 27 52 74 42 Stiftet: 28. juni 2006 Hjemsted: Gadbjerg Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Henny Have Thomsen Iben Have Thomsen Lene Have Thomsen Teddy Have Thomsen
Direktion	Teddy Have Thomsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Hanneruphave A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gadbjerg, den 9. december 2016

Direktion

Teddy Have Thomsen

Bestyrelse

Henny Have Thomsen

Iben Have Thomsen

Lene Have Thomsen

Teddy Have Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Hanneruphave A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hanneruphave A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for indregning af renteswap, hvis bruttoværdi før skatteeffekten den 30. juni 2016 er indregnet til 0 kr. Forpligtelsen udgør 33.819 tkr. og er oplyst i noten om eventualforpligtelser. Værdien skulle ifølge Årsregnskabsloven have været indregnet som en forpligtelse og direkte på egenkapitalen, hvor dette ville have haft en negativ effekt på 33.819 tkr.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, den 9. december 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er, at erhverve, eje og udleje fast ejendom og herunder udføre byggeprojekter. Selskabet har på nuværende tidspunkt én ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver på i alt 5.759 tkr. i årsregnskabet. Henset til, at værdien af de udskudte skatteaktiv primært er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en vis usikkerhed til målingen af de udskudte skatteaktiver, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen betragter årets resultat for regnskabsåret 2015/16 som utilfredsstillende.

Selskabets bestyrelse foretager løbende en aktiv risikostyring og har indgået en fastforrentet renteswap for at imødegå risikoen mod stigende renter. Markedsrenten er under niveauet for fixrenten, og forpligtelsen har en betydelig negativ værdi på statustidspunktet. Forpligtelsen er oplyst i note om eventualforpligtelser, da det er ledelsens opfattelse, at dette giver et mere retvisende billede end indregning i balancen som forpligtelse.

Som følge af selskabets finansielle stilling og likviditetsmæssige underskud har moderselskabet underskrevet en støtteerklæring over for selskabet om at yde finansiell støtte til Hanneruphave A/S, således at selskabet kan betale sine forpligtelser, når de forfalder. Tilsagnet om finansiell støtte vil mindst løbe indtil den 1. juli 2017 og er limiteret til 2.000 tkr.

Som følge af det nævnte forhold, har ledelsen fundet det forsvarligt at opføre årsregnskabet efter going concern princippet.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hanneruphave A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Omkostninger til el, vand og varme faktureres direkte til lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, 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.

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		4.790.328	4.383.382
Værdiregulering af investeringsejendomme.....		2.893.573	1.588.000
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....		99.628	215.222
DRIFTSRESULTAT		7.783.529	6.186.604
Finansielle indtægter.....		19	101
Finansielle omkostninger.....		-5.299.465	-5.055.358
RESULTAT FØR SKAT.....		2.484.083	1.131.347
Skat af årets resultat.....	1	-546.498	-248.896
ÅRETS RESULTAT		1.937.585	882.451
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		1.937.585	882.451
I ALT.....		1.937.585	882.451

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		96.444.700	93.546.200
Materielle anlægsaktiver.....	2	96.444.700	93.546.200
ANLÆGSAKTIVER.....		96.444.700	93.546.200
Tilgodehavender lejere.....		53.555	8.304
Udskudt skatteaktiv.....		5.759.791	5.064.020
Periodeafgrænsningsposter.....		415.389	450.379
Tilgodehavender.....		6.228.735	5.522.703
Likvider.....		66.367	3.058
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		6.295.102	5.525.761
AKTIVER.....		102.739.802	99.071.961

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		10.550.750	7.370.896
EGENKAPITAL.....	3	11.050.750	7.870.896
Gæld til realkreditinstitutter.....		76.199.900	76.298.595
Gæld til pengeinstitutter.....		6.944.833	8.372.045
Deposita.....		1.544.218	1.503.945
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	84.688.951	86.174.585
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.408.000	1.380.000
Gæld til pengeinstitutter.....		304.043	2.064.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		72.899	49.278
Anden gæld.....		4.671.339	1.007.631
Periodeafgrænsningsposter.....		543.820	525.275
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.000.101	5.026.480
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		91.689.052	91.201.065
PASSIVER.....		102.739.802	99.071.961
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	546.498	248.896	
	546.498	248.896	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2015.....		84.225.031	
Tilgang.....		4.927	
Kostpris 30. juni 2016.....		84.229.958	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2015.....		9.321.169	
Årets værdireguleringer.....		2.893.573	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2016.....		12.214.742	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		96.444.700	
 Egenkapital			3
	Virksomheds- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	500.000	7.370.896	7.870.896
Andre reguleringer.....		1.242.269	1.242.269
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.937.585	1.937.585
Egenkapital 30. juni 2016.....	500.000	10.550.750	11.050.750
Virksomhedskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
		2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital			
Virksomhedskapitalen er fordelt således:			
A-aktier, 5.000 stk. a nom. 100 kr.....		500.000	500.000
		500.000	500.000
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	76.298.595	76.199.900	0
Gæld til pengeinstitutter.....	9.752.045	8.352.833	1.408.000
Deposita.....	1.503.945	1.544.218	0
	87.554.585	86.096.951	1.408.000
			65.889.612

NOTER**Eventualposter mv.****Note****5***Afledte finansielle instrumenter:*

Selskabet har indgået en renteswap, hvis værdi pr. 30. juni 2016 udgør en forpligtelse på 33.819 tkr.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Teddy H. Thomsen Holding A/S og søsterselskaberne Åcentret A/S og Murer & Entreprenørfirma Teddy H. Thomsen ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Teddy H. Thomsen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 76.200 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 96.444tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Usikkerhed ved going concern**7**

Som følge af selskabets finansielle stilling og likviditetsmæssige underskud har moderselskabet underskrevet en støtteerklæring over for selskabet om at yde finansiell støtte til Hanneruphave A/S, således at selskabet kan betale sine forpligtelser, når de forfalder. Tilsagnet om finansiell støtte vil mindst løbe indtil den 1. juli 2017 og er limiteret til 2.000 tkr.

Som følge af det nævnte forhold, har ledelsen fundet det forsvarligt at opgøre årsregnskabet efter going concern princippet.

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**8**

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på i alt 5.759 tkr. i årsregnskabet. Henset til at værdien af de udskudte skatteaktiv primært er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en vis usikkerhed til målingen af de udskudte skatteaktiver, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.