

# HAVNEHUSET ApS

Wismarstræde 7, 2  
2791 Dragør

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**19/06/2018**

---

**Helle Svendsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** HAVNEHUSET ApS  
Wismarstræde 7, 2  
2791 Dragør

CVR-nr: 27693431  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Danske Bank  
Frederiksberggade 1, 1459 København K.

**Revisor** REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
Lærkevej 17  
2400 København NV  
DK Danmark

CVR-nr: 72707710  
P-enhed: 1002380558

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Havnehuset 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 19/06/2018

## Direktion

Helle Svendsen  
Direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HAVNEHUSET ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HAVNEHUSET ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## 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 årsregnskabet". 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 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 årsregnskabet, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København den, 19/06/2018

Arne Peter Møller , mne6436  
Registreret revisor FSR  
REVISIONSFIRMAET A P MØLLER  
CVR: 72707710

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje anpartar eller aktier i andre selskaber, at eje og investere i værdipapirer samt at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom eller dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 48 tkr. mod et underskud året før på 99 tkr.

Årsagen til underskuddet skyldes en nedskrivning af kapitalandel i associerede virksomheder der har investeret i ejendomme i Ukraine.

Selskabet hovedaktivitet er fortsat udlejning af selskabets beboelsesejendom som er fuldt udlejet.

Der er efter ledelsens opfattelse ingen særlige forhold, udover det i årsregnskabet anførte, som er af vigtighed ved bedømmelsen af selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomheden.

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet forhold, der øver væsentlig indflydelse på vurderingen af selskabets økonomiske stilling.

Selskabet forventer et positivt resultat i året 2018

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt:

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtigelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og-tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtigelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægt fra selskabets udlejningsejendom og indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

### Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger direkte tilknyttet ejendommens drift og omfatter ejendomsskatter, ejendomsforsikringer, vedligeholdelse og administrationshonorar mv.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivning på selskabet udlejningsejendom.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter revisorhonorar og bankomkostninger.

### Indtægt af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægt af kapitalandele omfatter andel i årets underskud herunder nedskrivning af kapitalandele til indre værdi.

### Finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter prioritetsrenter, kursregulering af priorotetsgæld samt bankrenter.



**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 på egenkapitalen.

**Balance****Materielle anlægsaktiver****Investeringsejendomme**

Selskabets ejendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivninggrundlaget er kostpris med fradrag af beregnet grundværdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen

Der foretages lineært afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid der vurderes til 50 år.

**Andre værdipapirer og kapitalan dele**

Værdipapirer og kapitalandele omfatter kapitalandel i associerede selskaber og indregnes i balancen til selskabernes indre værdi.

**Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

**Langfristede gæld**

Langfristet gæld omfatter lån fra realkreditinstitutter og depositum fra lejere. Gælden til realkreditinstitutterne indregnes til gældens kursværdi på balancedagen.

**Gæld til realkredit under kortfristet gæld**

Gæld til realkredit under kortfristet gæld er afdrag der forfalder indenfor et år efter balancedagen.

**Skyldig selskabsskat:**

Aktuelle skattetilgodehavender og –forpligtigelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtigelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtigelsen.

**Gæld i øvrigt**

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

# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		368.427	385.417
Eksterne omkostninger .....		-105.749	-126.480
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>262.678</b>	<b>258.937</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	1	-58.000	-58.000
Andre driftsomkostninger .....		-10.328	-10.227
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>194.350</b>	<b>190.710</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....		-132.790	-171.466
Andre finansielle indtægter .....		1.117	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-71.389	-82.046
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-8.712</b>	<b>-62.802</b>
Skat af årets resultat .....	2	-40.100	-36.700
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-48.812</b>	<b>-99.502</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-48.812	-99.502
<b>I alt .....</b>		<b>-48.812</b>	<b>-99.502</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		5.454.458	5.512.458
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>5.454.458</b>	<b>5.512.458</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		98.834	231.774
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>98.834</b>	<b>231.774</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.553.292</b>	<b>5.744.232</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		43.273	66.734
Periodeafgrænsningsposter .....		13.492	13.447
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>56.765</b>	<b>80.181</b>
Likvide beholdninger .....		459.112	429.812
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>515.877</b>	<b>509.993</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.069.169</b>	<b>6.254.225</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		2.875.605	2.924.417
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>3.000.605</b>	<b>3.049.417</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.781.706	2.872.013
Deposita .....		123.875	162.836
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>2.905.581</b>	<b>3.034.849</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		105.000	104.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		8.750	17.500
Skyldig selskabsskat .....		40.100	36.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		9.133	10.959
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>162.983</b>	<b>169.959</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.068.564</b>	<b>3.204.808</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.069.169</b>	<b>6.254.225</b>

# Noter

## 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Bygninger	58.000	58.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>58.000</u>	<u>58.000</u>

## 2. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	40.100	36.200
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>40.100</u>	<u>36.200</u>

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Udlejningsejendom til beboelse</b>
Kostpris primo	5.686.458
Tilgang	0
Afgang	-0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>5.686.458</b></u>
Afskrivning primo	-174.000
Årets afskrivning	-58.000
<b>Afskrivning ultimo</b>	<u><b>-232.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.454.458</b></u>

Kontant offentlig ejendomsværdi pr. 31.12. 2017 kr. 3.100.000.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	2.886.706	105.000	2.781.706	2.361.706
Depositum lejere	123.875	0	123.875	123.875
	<b>3.010.581</b>	<b>105.000</b>	<b>2.905.581</b>	<b>2.485.581</b>

#### 5. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets tilgodehavender 43.273. Lånet er ydet til danske datterselskaber til investering i udenlandske selskaber. Ledelsen forventer dog at få fuld dækning for tilgodehavendet.

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investering i danske datterselskaber kr. 98.834 der har investeret i ejendomme i Ukraine. Værdien af anparterne i datterselskaberne er målt til selskabernes indre værdi.

#### 6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der tinglyst pantebrev med en på hovedstol kr. 3.156.000 i selskabets ejendom matr. nr. 0033a Dragør By, Dragør  
Pantebrevet er indlagt til sikkerhed for kreditforeningslån opr. kr. 3.156.000.