

HAVNEHUSET ApS

Wismarstræde 7, 2
2791 Dragør

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/06/2016

Helle Svendsen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015 for Havnehuset ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlet præsentation af årsrapporten for retvisende. Årsrapporten giver derfor efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 13/06/2016

Direktion

Helle Svendsen
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HAVNEHUSET ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HAVNEHUSET ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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.

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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

København, 13/06/2016

Arne Peter Møller
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 544.609 kr. mod et overskud året før på 19.049 kr.

Årsagen til underskuddet skyldes en nedskrivning af kapitalandel i datterselskaber 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 2016

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 er 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.

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

Finansielle indtægter

Finansielle poster omfatter renteindtægt af bankindestående, renteindtægt af tilgodehavender, prioritetsrenter og kursregulering af prioritet

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter prioritetsrenter og kursregulering af prioritet.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører årsregnskabet samt eventuel regulering af tidligere års skatter.

Balance**Materielle anlægsaktiver****Grunde og bygninger**

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 datterselskaber og indregnes i balancen til datterselskabernes 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.

Gæld til realkredit under kortfristet gæld

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

Skyldig selskabsskat:

Skyldig selskabsskat er den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst og regulering af tidligere års skatter opført som gæld.

Gæld i øvrigt

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		373.671	388.036
Eksterne omkostninger		-159.031	-105.590
Bruttoresultat		214.640	282.446
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-58.000	-58.000
Andre driftsomkostninger		-20.229	-11.492
Resultat af ordinær primær drift		136.411	212.954
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder	2	-603.307	0
Andre finansielle indtægter		831	4.497
Øvrige finansielle omkostninger		-71.344	-198.402
Ordinært resultat før skat		-537.409	19.049
Skat af årets resultat		-7.200	0
Årets resultat		-544.609	19.049
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-544.609	19.049
I alt		-544.609	19.049

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		5.570.458	5.628.458
Materielle anlægsaktiver i alt	3	5.570.458	5.628.458
Andre værdipapirer og kapitalandele		403.240	120.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	403.240	120.000
Anlægsaktiver i alt		5.973.698	5.748.458
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		49.484	908.000
Periodeafgrænsningsposter		13.188	8.955
Tilgodehavender i alt		62.672	916.955
Likvide beholdninger		355.685	358.063
Omsætningsaktiver i alt		418.357	1.275.018
Aktiver i alt		6.392.055	7.023.476

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	5	125.000	125.000
Overført resultat		3.023.919	3.568.528
Egenkapital i alt	6	3.148.919	3.693.528
Gæld til realkreditinstitutter		2.950.408	3.147.163
Deposita		162.836	167.785
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	3.113.244	3.314.948
Gæld til realkreditinstitutter		104.800	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.750	15.000
Skyldig selskabsskat		7.200	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		9.142	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		129.892	15.000
Gældsforpligtelser i alt		3.243.136	3.329.948
Passiver i alt		6.392.055	7.023.476

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Bygninger	58.000	58.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>58.000</u>	<u>58.000</u>

2. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	2015 kr.	2014 kr.
Andel af resultat efter skat, tilknyttede virksomheder	-603.307	0
	<u>-603.307</u>	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Udlejningsejendom til beboelse
Kostpris primo	5.686.458
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>5.686.458</u>
Afskrivning primo	-58.000
Årets afskrivning	-58.000
Afskrivning ultimo	<u>-116.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.570.458</u>

Kontant offentlig ejendomsværdi pr. 31.12. 2015 kr. 3.100.000.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Anparter i virksomheder kr.
Kostpris primo	1.000.000
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	1.000.000
Nettoopskrivninger primo	6.547
Årets andel i resultat og nedskrivning	-603.307
Nettoopskrivninger ultimo	-596.760
Regnskabsmæssig værdi ultimo	403.240

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Kapital 01.01.10	125.000
Tilgang dd.mm.åå, kapitaludvidelse	0
Anpartskapital ultimo	125.000

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	3.568.528		3.693.528
Årets resultat		-544.609		-544.609
Egenkapital ultimo	125.000	3.023.919	0	3.148.919

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.055.208	104.800	2.950.408	2.531.208
Depositum lejere	162.836	0	162.836	162.836
	3.218.044	104.800	3.113.244	2.694.044

8. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets tilgodehavender 49.484. 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. 403.240 der har investeret i ejendomme i Ukraine. Værdien af anparterne i datterselskaberne er målt til selskabernes indre værdi.

9. 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.