

**Havblik Ejendomme ApS**  
**c/o Gitte Copsø, Eng Alle 19, 6710 Esbjerg V**

---

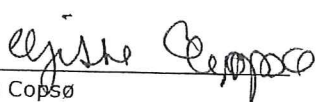
**Årsrapport for**

**2016**

---

**CVR-nr. 28 29 48 59**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30/5 2017

  
\_\_\_\_\_  
Gitte Copsø  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Havblik Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

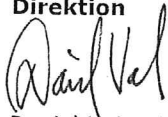
Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 30. maj 2017

**Direktion**



Daniel Knipp Light Vad

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejeren i Havblik Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Havblik Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 30. maj 2017

### Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01



Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Havblik Ejendomme ApS  
c/o Gitte Copsø  
Eng Alle 19  
6710 Esbjerg V

Telefon: 28354950

CVR-nr.: 28 29 48 59

Stiftet: 1. december 2004

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Daniel Knipp Light Vad

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Bankforbindelse**

Nykredit Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 193.931 mod 193.245 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 64.399 mod 46.658 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Havblik Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedr. investeringsejendomme.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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 i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-50 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Havblik Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>193.931</b>	<b>193.245</b>
1 Personaleomkostninger	0	-36.987
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-60.064	-59.987
<b>Driftsresultat</b>	<b>133.867</b>	<b>96.271</b>
Andre finansielle indtægter	0	1.758
2 Øvrige finansielle omkostninger	-51.268	-38.171
<b>Resultat før skat</b>	<b>82.599</b>	<b>59.858</b>
3 Skat af årets resultat	-18.200	-13.200
<b>Årets resultat</b>	<b>64.399</b>	<b>46.658</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	64.399	46.658
<b>Disponeret i alt</b>	<b>64.399</b>	<b>46.658</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4 Grunde og bygninger		3.440.280	3.282.271
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>3.440.280</u>	<u>3.282.271</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>3.440.280</u></b>	<b><u>3.282.271</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Råvarer og hjælpematerialer		19.648	0
Varebeholdninger i alt		<u>19.648</u>	<u>0</u>
Andre tilgodehavender		25.710	38.205
Periodeafgrænsningsposter		8.054	7.864
Tilgodehavender i alt		<u>33.764</u>	<u>46.069</u>
Likvide beholdninger		<u>228.500</u>	<u>193.949</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>281.912</u></b>	<b><u>240.018</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>3.722.192</u></b>	<b><u>3.522.289</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5 Virksomhedskapital		125.000	125.000
6 Overført resultat		362.183	297.784
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>487.183</u></b>	<b><u>422.784</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		57.000	38.800
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>57.000</u></b>	<b><u>38.800</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter		2.869.864	2.912.892
Gæld til pengeinstitutter		160.255	0
Deposita		74.847	74.344
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.104.966</u>	<u>2.987.236</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		43.188	43.100
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.500	23.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		355	355
Anden gæld		0	6.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>73.043</u>	<u>73.469</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.178.009</u></b>	<b><u>3.060.705</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.722.192</u></b>	<b><u>3.522.289</u></b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**8 **Eventualposter**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	0	31.200
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>0</u>	<u>5.787</u>
	<b>0</b>	<b>36.987</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>51.268</u>	<u>38.171</u>
	<b>51.268</b>	<b>38.171</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>18.200</u>	<u>13.200</u>
	<b>18.200</b>	<b>13.200</b>
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	3.688.934	3.688.934
Tilgang i årets løb	<u>218.073</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.907.007</b>	<b>3.688.934</b>
Af- og nedskrivninger primo	-406.663	-346.676
Årets af-/nedskrivninger	<u>-60.064</u>	<u>-59.987</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-466.727</b>	<b>-406.663</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.440.280</b>	<b>3.282.271</b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

**Noter**

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	297.784	251.126
Årets overførte overskud eller underskud	<u>64.399</u>	<u>46.658</u>
	<b><u>362.183</u></b>	<b><u>297.784</u></b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.913 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.440 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Gælden til pengeinstitut udgør pr. 31. december 2016 160 t.kr.

**8. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med M & M Holding, Esbjerg ApS, CVR-nr. 28285906 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.