

HABO ApS

Vesteråsene 22, 9900 Frederikshavn
CVR-nr. 28 33 23 27

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Anders Overgaard
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Selskabet

HABO ApS
Vesteråsene 22
9900 Frederikshavn
Telefon: 23 96 35 35
Hjemsted: Frederikshavn
CVR-nr.: 28 33 23 27
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Henning Boelsmand
Anders Overgaard

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for HABO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. maj 2016

Direktionen

Henning Boelsmand

Anders Overgaard

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i HABO ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for HABO ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 30. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Borup
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 586.306 mod DKK -2.980.479 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.948.383.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note	2015 DKK	2014 DKK
	1.583.478	1.489.060
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	0	-378
	1.583.478	1.488.682
Resultat før af- og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.875	-1.875
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-33.230	-4.651.050
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-72.947	89.705
	1.475.426	-3.074.538
Resultat af primær drift		
Andre finansielle indtægter	99.656	100.624
Andre finansielle omkostninger	-829.385	-828.735
	-729.729	-728.111
Finansielle poster i alt		
	745.697	-3.802.649
Resultat før skat		
2 Skat af årets resultat	-159.391	822.170
	586.306	-2.980.479
Årets resultat		
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	586.306	-2.980.479
	586.306	-2.980.479
I alt		

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	31.270.000	31.270.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	223	2.098
	Materielle anlægsaktiver i alt	31.270.223	31.272.098
	Anlægsaktiver i alt	31.270.223	31.272.098
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	39.405	122.410
	Andre tilgodehavender	24.535	0
	Tilgodehavender i alt	63.940	122.410
	Likvide beholdninger	28.286	29.899
	Omsætningsaktiver i alt	92.226	152.309
	Aktiver i alt	31.362.449	31.424.407

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.823.383	1.237.077
3	Egenkapital i alt	1.948.383	1.362.077
	Hensættelser til udskudt skat	26.000	43.000
	Hensatte forpligtelser i alt	26.000	43.000
	Gæld til realkreditinstitutter	25.270.572	25.671.898
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.121.882	1.425.705
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.392.454	27.097.603
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	809.000	774.000
	Gæld til kreditinstitutter	720.235	1.059.979
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	138.410	136.852
	Selskabsskat	144.391	298.600
	Anden gæld	1.183.576	652.296
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.995.612	2.921.727
	Gældsforpligtelser i alt	29.388.066	30.019.330
	Passiver i alt	31.362.449	31.424.407

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

RESULTATOPGØRELSE**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015 DKK	2014 DKK
1. Personalemkostninger		
Personalemkostninger i øvrigt	0	378
I alt	0	378

2. Skatter

Årets aktuelle skat	176.391	168.830
Årets udskudte skat	-17.000	-991.000
I alt	159.391	-822.170

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	4.217.556
Forslag til resultatdisponering	0	-2.980.479
Saldo pr. 31.12.14	125.000	1.237.077
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	1.237.077
Forslag til resultatdisponering	0	586.306
Saldo pr. 31.12.15	125.000	1.823.383

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	514.000	21.676.000	25.784.572	26.161.898
Kreditinstitutter i øvrigt	295.000	63.000	1.416.882	1.709.705
I alt	809.000	21.739.000	27.201.454	27.871.603

5. Eventualforpligtelser

Selskabet har følgende lån, der ikke indregnes i balancen, idet lånene finansieres 100% via ydelsesstøtte ved byfornyelse:

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 1.060 restgæld pr. 31.12.15 t.DKK 792.

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 266, restgæld pr. 31.12.15 t.DKK 202.

Nykredit, hovedstol t.DKK 568, restgæld pr. 31.12.15 t.DKK 411.

Nykredit, hovedstol t.DKK 51, restgæld pr. 31.12.15 t.DKK 37.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.785 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.270.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.625, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 31.270. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

De realkreditlån der er medtaget som eventualforpligtelser, er tinglyst på de ejendomme som lånene er ydet til.