

HABO ApS

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

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.06.17

Henning Boelsmand
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 17

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 01.01.16 - 31.12.16 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 og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 12. juni 2017

Direktionen

Henning Boelsmand

Anders Overgaard

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i HABO ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for HABO ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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. 31.12.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 12. juni 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer
Statsaut. revisor

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning samt handel af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 31.12.16 udviser et resultat på DKK 446.738 mod DKK 415.611 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.316.416.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Oplysninger om fortsat drift

Det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift, at afdragsprofilen på enkelte af selskabets realkreditlån samt lån i pengeinstitut på sigt kan ændres, så afvikling af gælden sker over en længere periode.

Selskabet har igangværende positive forhandlinger med realkredit- og pengeinstitut og ledelsen forventer, at den nødvendige låneomlægning kan gennemføres i indeværende år.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste	1.426.824	1.583.478
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-290.551	-285.364
Resultat før finansielle poster	1.136.273	1.298.114
Finansielle indtægter	98.615	99.656
Finansielle omkostninger	-645.128	-805.768
Resultat før skat	589.760	592.002
Skat af årets resultat	-143.022	-176.391
Årets resultat	446.738	415.611
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	446.738	415.611
I alt	446.738	415.611

AKTIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	30.886.467	31.019.741
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	223
	Materielle anlægsaktiver i alt	30.886.467	31.019.964
	Anlægsaktiver i alt	30.886.467	31.019.964
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.599	39.405
	Andre tilgodehavender	0	24.535
	Tilgodehavender i alt	29.599	63.940
	Likvide beholdninger	40.511	28.286
	Omsætningsaktiver i alt	70.110	92.226
	Aktiver i alt	30.956.577	31.112.190

PASSIVER		31.12.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.191.416	1.744.678
	Egenkapital i alt	2.316.416	1.869.678
2	Gæld til realkreditinstitutter	24.444.440	25.125.018
2	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.072.908	1.121.882
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.517.348	26.246.900
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	633.000	809.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	976.802	720.235
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.603	138.410
	Selskabsskat	87.022	144.391
	Anden gæld	1.270.386	1.183.576
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.122.813	2.995.612
	Gældsforpligtelser i alt	28.640.161	29.242.512
	Passiver i alt	30.956.577	31.112.190

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Oplysninger om fortsat drift

Det er nødvendigt for selskabets fortsatte drift, at afdragsprofilen på enkelte af selskabets realkreditlån samt lån i pengeinstitut på sigt kan ændres, så afvikling af gælden sker over en længere periode.

Selskabet har igangværende positive forhandlinger med realkredit- og pengeinstitut og ledelsen forventer, at den nødvendige låneomlægning kan gennemføres i indeværende år.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	633.000	19.698.000	25.077.440	25.639.018
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1.073.000	1.072.908	1.416.882
I alt	633.000	20.771.000	26.150.348	27.055.900

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.147 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.886.

Herudover er der givet pant i dele af ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 11.700, til sikkerhed for følgende lån som ikke indregnes i balancen idet lånene finansieres 100% via ydelsstøtte ved byfornyelse:

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 1.060 restgæld pr. 31.12.16 t.DKK 760.

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 266 restgæld pr. 31.12.16 t.DKK 194.

Nykredit, hovedstol t.DKK 568 restgæld pr. 31.12.16 t.DKK 394.

Nykredit, hovedstol t.DKK 51 restgæld pr. 31.12.16 t.DKK 35.

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt t.DKK 5.625, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 30.886. Ejerantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

4. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

Måling af ejendomme og revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Grunde og bygninger måles fremover til kostpris med fradrag af afskrivninger. Ændringen foretages da det vurderes mere retvisende at måle ejendommene til kostpris. Herudover er restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en negativ påvirkning af årets resultat for 2015 på t.DKK 250 og en negativ påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 133. Pr. 31.12.15 reduceres egenkapitalen med t.DKK 250 og balancesummen reduceres med t.DKK 250. Pr. 31.12.16 reduceres egenkapitalen med t.DKK 133, og balancesummen reduceres med t.DKK 133.

Måling af gældsforpligtelser knyttet til investeringsejendomme til amortiseret kostpris

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen. Gældsforpligtelserne måles fremover til amortiseret kostpris. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2016 på t.DKK 99. Pr. 31.12.16 forøges egenkapitalen med t.DKK 99, balancesummen ændres ikke. Den ændrede regnskabspraksis indebærer en positiv påvirkning af årets resultat for 2015 på t.DKK 80. Pr. 31.12.15 forøges egenkapitalen med t.DKK 80, balancesummen ændres ikke.

Sammenligningstal for 2015 er tilpasset den nye regnskabspraksis i balance, resultatopgørelse og noter i det omfang, der ikke er anvendt overgangsbestemmelser vedrørende implementering af lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Den akkumulerede effekt af praksisændringerne ved regnskabsårets begyndelse er indregnet i

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

egenkapitalen. Skatteeffekten af ændringen er ligeledes indregnet direkte i egenkapitalen.

Den samlede beløbsmæssige indvirkning af praksisændringer indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for 2016 med t.DKK 34. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 0, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med t.DKK 34. Pr. 31.12.16 reduceres egenkapitalen med t.DKK 34, og balancesummen reduceres med t.DKK 384. Praksisændringerne indebærer en negativ påvirkning af årets resultat før skat for 2015 med t.DKK 154. Årets skat af praksisændringen udgør t.DKK 17, hvorefter årets resultat efter skat reduceres med t.DKK 171. Pr. 31.12.15 reduceres egenkapitalen med t.DKK 79 og balancesummen reduceres med t.DKK 250

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nettoomsætning

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	10 - 50	17.635
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

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

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

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