

Hage Ejendomme ApS

Emiliekildevej 23, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 28 88 92 32



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 25. maj 2016

Som dirigent:



.....

Christoffer Hage



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hage Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2015.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 25. maj 2016

Direktion:



Christoffer Hage

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hage Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hage Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på selskabets evne til at fortsætte driften. Selskabets pengeinstitut har givet tilsagn om tilvejebringelse af den nødvendige likviditet. Vi henviser til omtalen af selskabets likviditetsmæssige situation under egenkapitalnoten på side 10.

Den uafhængige revisors erklæringer

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, den 25. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Poul Erik Olsen', is written over the printed name and company information.

Poul Erik Olsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hage Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Emiliekiildevej 23, 2930 Klampenbrog
CVR-nr.	28 88 92 32
Hjemstedskommune	Gentofte
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	61 74 44 19
Direktion	Christoffer Hage
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4, Postboks 250, 2000 Frederiksberg

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom på Fyn. Selskabet ejer ved regnskabsårets afslutning 4.205 kvadratmeter bolig og erhverv, fordelt på 12 ejendomme med alt 51 boliglejemaal og 1 erhvervslejemaal. Ejendommene er bogført til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 10.051 kr./m² inkl. forbedringer og ekskl. byfornyelseslån. Den gennemsnitlige leje for selskabets ejendomme udgør 602 kr./m².

Investeringsstrategien er primært rettet mod fynske boligudlejningsejendomme, som kan generere positivt cash flow.

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis, er selskabets ejendomme værdiansat til kostpris med fradrag af afskrivninger. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene er således ikke et udtryk for den aktuelle markedsværdi af ejendommene, men denne er også uden betydning, idet der ikke forventes at ske afhændelse af selskabets ejendomme inden for en overskuelig fremtid.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 1.753 t. kr. mod -18.557 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -60.826 t. kr.

Årets resultat er 31. december 2015 positivt påvirket med 4.227 t.kr. vedrørende værdireguleringer på renteswaps. De negative markedsværdier udgør pr. 31. december 2015 i alt 32.292 t.kr. Strategien er fortsat at beholde de finansielle instrumenter til sikring af en fast rente, indtil disse kontrakter udløber i henholdsvis 2027 og 2037 eller har en markedsværdi på nul. Grundet de negative markedsværdier på selskabets renteswaps har selskabet et skatteaktiv på 13.711 t.kr., som ikke er indregnet i balancen.

Før renter og afskrivninger realiserede selskabet et overskud i 2015 på 1.439 t.kr. mod et overskud i 2014 på 1.266 t.kr. Selskabets resultat før renter og afskrivninger er tilfredsstillende.

Af langfristede gældsforpligtelser kan 34.961 t.kr. henføres til konvertible gældsbreve til moderselskabets kapitalejer, som har givet tilsagn om ikke at ville kræve gældsbrevene med selskabet indfriet, før selskabet har kapital og likviditet hertil.

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at stille de nødvendige rammer til rådighed som tidligere aftalt, så længe budgetterne fortsat tilnærmelsesvis overholdes. For det kommende år er rammerne genforhandlet og på plads.

I starten af regnskabsåret har selskabets kapitalejer indskudt 40.000 t.kr. i moderselskabet Christoffer Hage Holding ApS. Afkastet af den indskudte kapital bliver løbende overført til Hage Ejendomme ApS og har således styrket likviditeten i 2015 og vil ligeledes gøre dette fremover.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke indtruffet begivenheder efter statusdagen, der har væsentlig betydning for vurdering af årsrapporten.

Forventet udvikling

Selskabets direktion forventer en moderat stigning i de lange renter, hvilket vil forbedre egenkapitalen markant og selskabet har en tilfredsstillende likviditet de kommende 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.689.291	1.494.101
2	Personaleomkostninger	-250.301	-227.953
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-797.855	-794.397
	Resultat af primær drift	641.135	471.751
3	Finansielle indtægter	4.421.514	403.975
4	Finansielle omkostninger	-3.692.631	-19.432.620
	Resultat før skat	1.370.018	-18.556.894
5	Skat af årets resultat	383.254	0
	Årets resultat	1.753.272	-18.556.894
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.753.272	-18.556.894
		1.753.272	-18.556.894

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	40.271.036	40.884.844
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>40.271.036</u>	<u>40.884.844</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>40.271.036</u>	<u>40.884.844</u>
	Omsætningsaktiver		
7	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	475.789	559.404
		<u>475.789</u>	<u>559.404</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.749.129	4.586.680
		<u>2.749.129</u>	<u>4.586.680</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.224.918</u>	<u>5.146.084</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>43.495.954</u></u>	<u><u>46.030.928</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-60.950.691	-62.703.963
	Egenkapital i alt	<u>-60.825.691</u>	<u>-62.578.963</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	30.779.021	31.147.600
	Kreditinstitutter i øvrigt	32.291.941	36.518.745
	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	34.960.600	34.960.600
		<u>98.031.562</u>	<u>102.626.945</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	406.143	404.927
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.755.213	2.670.880
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	862.223	809.476
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.677	8.699
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.538.503	76.697
	Anden gæld	1.667.324	2.012.267
		<u>6.290.083</u>	<u>5.982.946</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>104.321.645</u>	<u>108.609.891</u>
	PASSIVER I ALT	<u>43.495.954</u>	<u>46.030.928</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Nærtstående parter

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

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-62.703.963	-62.578.963
Årets resultat	0	1.753.272	1.753.272
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-60.950.691</u>	<u>-60.825.691</u>

Årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift, idet selskabets pengeinstitut har tilkendegivet, at stille de nødvendige rammer til rådighed som tidligere aftalt også - så længe budgetterne fortsat tilnærmelsesvis overholdes. For det kommende år er rammerne genforhandlet og på plads.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hage Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

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, gæld 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 årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter årets indtægter ved udlejning af ejendomme.

Lejeindtægterne periodiseres og medtages såfremt de kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres til kursværdien på balancedagen, såfremt værdipapirerne er børsnoterede, og en værdi beregnet ved hjælp af almindeligt anerkendte værdiansættelsesprincipper, såfremt værdipapirerne ikke er børsnoterede.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014	
2 Personaleomkostninger			
Lønninger	250.301	227.953	
	<u>250.301</u>	<u>227.953</u>	
3 Finansielle indtægter			
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	4.226.804	0	
Andre finansielle indtægter	194.710	403.975	
	<u>4.421.514</u>	<u>403.975</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	16.081.850	
Andre finansielle omkostninger	3.692.631	3.350.770	
	<u>3.692.631</u>	<u>19.432.620</u>	
5 Skat af årets resultat			
Refusion i sambeskatning	-383.254	0	
	<u>-383.254</u>	<u>0</u>	
6 Materielle anlægsaktiver			
kr.	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2015	46.320.110	223.805	46.543.915
Tilgang i årets løb	184.047	0	184.047
Kostpris 31. december 2015	<u>46.504.157</u>	<u>223.805</u>	<u>46.727.962</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	5.435.266	223.805	5.659.071
Årets afskrivninger	797.855	0	797.855
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>6.233.121</u>	<u>223.805</u>	<u>6.456.926</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>40.271.036</u>	<u>0</u>	<u>40.271.036</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Tilgodehavender

Af selskabets andre tilgodehavender forfalder 451 t.kr. (2014: 451 t.kr.) om mere end 1 år.

8 Selskabskapital

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	31.185.164	406.143	30.779.021	26.287.129
Kreditinstitutter i øvrigt	32.291.941	0	32.291.941	32.291.941
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	34.960.600	0	34.960.600	34.960.600
	<u>98.437.705</u>	<u>406.143</u>	<u>98.031.562</u>	<u>93.539.670</u>

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på 31.148 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger for 34.293 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 40.271 tkr. Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank ligger udstedte pantebreve på i alt 3.200 tkr. med pant i ovenstående grunde og bygninger.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har pr. balancedagen et udskudt skatteaktiv på i alt 13.711 t.kr, der grundet usikkerhed om den fremtidige udnyttelse heraf, samt tidshorizont herfor, ikke er indregnet i balancen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter m.v. indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 0 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nærtstående parter

Hage Ejendomme ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Christoffer Hage Holding ApS	c/o Christoffer Hage, Emiliekildevej 23, 2930 Klampenborg