

**EJENDOMSELSKABET
HAVERNE ApS**

Hack Kampmanns Plads 3, st.
tv.

8000 Aarhus C
CVR-nr. 29413355

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.03.2019

Dirigent



Navn: Poul Brøbecher

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

EJENDOMSELSKABET HAVERNE ApS
Hack Kampmanns Plads 3, st. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29413355

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Poul Brøbecher, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for EJENDOMSELSKABET HAVERNE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 28.03.2019

Direktion



Poul Brøbecher
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i EJENDOMSELSKABET HAVERNE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for EJENDOMSELSKABET HAVERNE ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 erklæring om udvidet gennemgang

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.

Silkeborg, den 28.03.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Henrik Anders Laursen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne16549

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at sælge nyopførte huse og enten bebygge eller sælge selskabets resterende ubebyggede sokkelgrunde. Der er i indeværende regnskabsår solgt 10 huse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 3.127 t.kr. og selskabets balance pr. 31.12.2018 udviser en negativ egenkapital på 49.333 t.kr.

Der er foretaget delvis byggemodning af de resterende 56 sokkelgrunde på ejendommen. Grundene er i årsrapporten nedskrevet til forventet nettorealiseringsværdi.

Selskabets fortsatte drift og kapitalforhold

Selskabets fortsatte drift er betinget af en fortsættelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets pengeinstitut har over for ledelsen tilkendegivet ikke at ville opsigte selskabets kredit og udvide denne i det omfang, det er nødvendigt for at kunne fortsætte driften. På denne baggrund har selskabets ledelse aflagt årsregnskabet under forudsætning af going concern.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		108.024	451.469
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		<u>(3.079.973)</u>	<u>(14.629.438)</u>
Driftsresultat		(2.971.949)	(14.177.969)
Andre finansielle indtægter	3	36.350	433.601
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(191.846)</u>	<u>(251.701)</u>
Resultat før skat		(3.127.445)	(13.996.069)
Skat af årets resultat	5	<u>0</u>	<u>(5.000)</u>
Årets resultat		(3.127.445)	(14.001.069)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.127.445)</u>	<u>(14.001.069)</u>
		(3.127.445)	(14.001.069)

Balance pr. 31.12.2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		8.000.000	29.798.000
Varebeholdninger	6	8.000.000	29.798.000
Andre tilgodehavender		30.897	0
Periodeafgrænsningsposter		0	25.871
Tilgodehavender		30.897	25.871
Likvide beholdninger		470.284	30.339
Omsætningsaktiver		8.501.181	29.854.210
Aktiver		8.501.181	29.854.210

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(49.458.476)</u>	<u>(46.331.031)</u>
Egenkapital		<u>(49.333.476)</u>	<u>(46.206.031)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>17.683.433</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>17.683.433</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	215.802
Ansvarlig lånekapital	7	9.200.000	9.200.000
Bankgæld		48.315.139	48.299.598
Anden gæld		<u>319.518</u>	<u>661.408</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>57.834.657</u>	<u>58.376.808</u>
Gældsforpligtelser		<u>57.834.657</u>	<u>76.060.241</u>
Passiver		<u>8.501.181</u>	<u>29.854.210</u>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(46.331.031)	(46.206.031)
Årets resultat	0	(3.127.445)	(3.127.445)
Egenkapital ultimo	125.000	(49.458.476)	(49.333.476)

Noter

1. Going concern

Selskabets fortsatte drift er betinget af en fortsættelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets kreditinstitut har overfor selskabets ledelse tilkendegivet ikke at ville opsige selskabets kredit og udvide denne i det omfang, det er nødvendigt for at fortsætte driften. På baggrund heraf har selskabets ledelse aflagt årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	<u>36.350</u>	<u>433.601</u>
	<u>36.350</u>	<u>433.601</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>191.846</u>	<u>251.701</u>
	<u>191.846</u>	<u>251.701</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Skat af årets resultat		
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>5.000</u>
	<u>0</u>	<u>5.000</u>

6. Varebeholdninger

Selskabets varebeholdninger består af 56 ubebyggede grunde.

7. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital træder tilbage for de øvrige kreditorer i selskabet.

Der sker ikke forrentning af den ansvarlige lånekapital og der er ikke nogen aftale om forfaldstidspunkt.

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
8. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	0	9.044.000
Eventualforpligtelser i alt	0	9.044.000

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser over for tilknyttede virksomheder

Til sikkerhed for gæld i Den Jyske Sparekasse A/S er deponeret ejerpantebrev nom. 30.000 t.kr. i grunde til videresalg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte grunde udgør 8.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre, andre driftsindtægter, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt salg af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling omfatter regnskabsårets formindskelser eller forøgelse af lagre af færdigvarer og varer under fremstilling. I posten indgår sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.