

Ejendomsselskabet Haverne ApS

CVR-nr. 29413355

Nordhavns­gade 1, st. tv.

8000 Aarhus C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.03.2016

Dirigent

Navn: Poul Brøbecher

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Haverne ApS
Nordhavns­gade 1, st. tv.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29413355

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Poul Brøbecher, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ejendomsselskabet 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17.03.2016

Direktion

Poul Brøbecher
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Haverne ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Haverne ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 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 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 vurdering 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har beskrevet forholdene omkring selskabets fortsatte drift. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvori ledelsen har beskrevet forholdene omkring usikkerhed ved indregning og måling.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 17.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at sælge nyopførte huse og enten bebygge eller sælge selskabets resterende ubebyggede sokkelgrunde. Ejendommens grundareal er 30.000 m² og er beliggende i Jelling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på (3.082) t.kr., og selskabets balance pr. 31.12.2015 udviser en negativ egenkapital på (32.885) t.kr.

Særlige forhold

De 10 huse, der udgør første etape, er 100% færdigbyggede, og alt anlægsarbejde, som vedrører husene, er også færdiggjort og står i fin stand. De færdigbyggede huse udlejes. Der er det seneste år foregået en facadereivering af ejendommene, idet der har vist sig visse problemer med facaderne.

Der er foretaget delvis byggemodning af de resterende 60 sokkelgrunde på ejendommen. Der er ikke aktuelt truffet beslutning om byggeri.

Selskabets fortsatte drift og kapitalforhold

Selskabet har tabt egenkapitalen, og fortsat drift er betinget af en fortsættelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets kreditinstitut har over for selskabets direktion tilkendegivet ikke at ville opsiges selskabets kredit, da man vil afvente et senere mere favorabelt salg af anlægsaktiverne. På baggrund heraf har selskabets ledelse aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift og har ikke i årets løb stillet forslag om retablering af selskabets egenkapital.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiv er beholdningen af huse og grunde til videresalg, som er opført som varebeholdninger i årsrapporten. Der er tale om 10 færdigbyggede huse samt 60 ubebyggede grunde.

Det skal anføres, at der knytter sig en vis usikkerhed vedrørende indregning og måling af beholdningen.

Varebeholdninger optages til kostpris eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Der er i år samt tidligere år foretaget væsentlige nedskrivninger af værdien af huse og grunde, og det er ledelsens vurdering, at den nuværende værdiansættelse afspejler en realistisk og underbygget værdi på baggrund af skøn og vurderinger af nettorealiseringsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

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

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, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser mv.

Balancen

Tilgodehavender

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere. Varebeholdninger består af grunde og bygninger, der er planlagt til videresalg.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og består blandt andet af omkostninger til opførelse af bygninger samt renter ved finansiering af projektet i opførelsesfasen.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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 dagsværdi, svarende til kursværdi på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		453.150	555.018
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		(3.200.000)	0
Andre driftsomkostninger		<u>(500.083)</u>	<u>(263.959)</u>
Driftsresultat		(3.246.933)	291.059
Andre finansielle indtægter	3	547.035	536.156
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(382.311)</u>	<u>(473.918)</u>
Årets resultat		<u>(3.082.209)</u>	<u>353.297</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(3.082.209)</u>	<u>353.297</u>
		<u>(3.082.209)</u>	<u>353.297</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Andre tilgodehavender		8.020.472	10.520.362
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>8.020.472</u>	<u>10.520.362</u>
Anlægsaktiver		<u>8.020.472</u>	<u>10.520.362</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		44.427.438	45.363.027
Varebeholdninger		<u>44.427.438</u>	<u>45.363.027</u>
Andre tilgodehavender		0	333.547
Periodeafgrænsningsposter		24.937	24.607
Tilgodehavender		<u>24.937</u>	<u>358.154</u>
Likvide beholdninger		<u>35.417</u>	<u>22.699</u>
Omsætningsaktiver		<u>44.487.792</u>	<u>45.743.880</u>
Aktiver		<u><u>52.508.264</u></u>	<u><u>56.264.242</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(33.010.203)</u>	<u>(29.927.994)</u>
Egenkapital		<u>(32.885.203)</u>	<u>(29.802.994)</u>
Ansvarlig lånekapital	6	9.200.000	9.200.000
Gæld til realkreditinstitutter		<u>17.943.003</u>	<u>17.844.993</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>27.143.003</u>	<u>27.044.993</u>
Bankgæld		57.575.157	58.347.122
Anden gæld		<u>675.307</u>	<u>675.121</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>58.250.464</u>	<u>59.022.243</u>
Gældsforpligtelser		<u>85.393.467</u>	<u>86.067.236</u>
Passiver		<u>52.508.264</u>	<u>56.264.242</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(29.927.994)	(29.802.994)
Årets resultat	0	(3.082.209)	(3.082.209)
Egenkapital ultimo	125.000	(33.010.203)	(32.885.203)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt egenkapitalen, og fortsat drift er betinget af en fortsættelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets pengeinstitut har over for ledelsen tilkendegivet ikke at ville opsige 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.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets væsentligste aktiv er beholdningen af huse og grunde til videresalg, som er opført som varebeholdninger i årsrapporten. Der er tale om 10 færdigbyggede huse samt 60 ubebyggede grunde.

Det skal anføres, at der knytter sig en vis usikkerhed vedrørende indregning og måling af beholdningen.

Varebeholdninger optages til kostpris eller nettorealiseringsværdi, såfremt denne er lavere.

Der er i 2015 og tidligere år foretaget væsentlige nedskrivninger af værdien af huse og grunde, og det er ledelsens vurdering, at den nuværende værdiansættelse afspejler en realistisk og underbygget værdi på baggrund af skøn og vurderinger af nettorealiseringsværdien.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
3. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	761	0
Øvrige finansielle indtægter	546.274	536.156
	<u>547.035</u>	<u>536.156</u>
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	284.301	262.424
Dagsværdireguleringer	98.010	211.494
	<u>382.311</u>	<u>473.918</u>

5. Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender forrentes med 5% og forfalder løbende i årene frem til 2021.

Noter

6. 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.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	9.200.000	9.200.000
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	17.943.003	15.949.976
	0	0	27.143.003	25.149.976

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld i pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 30.000 t.kr. i grunde og bygninger til videresalg.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 44.427 t.kr.