

Haveoasen Ejendomsselskab ApS

Vejlevej 13, 7400 Herning

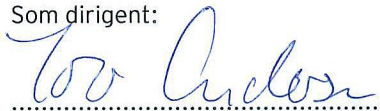
CVR-nr. 30 55 36 91



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 31. maj 2016

Som dirigent:



Iver Velbæk Andersen



Building a better
working world

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Haveoasen Ejendomsselskab 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.

Herning, den 12. april 2016
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Iver Velbæk Andersen'.

Iver Velbæk Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Haveoasen Ejendomsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Haveoasen Ejendomsselskab 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

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital. Vi henviser til noten "Usædvanlige forhold", hvori der redegøres for reetableringen af kapitalen. Vi er enige i det beskrevne.

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.

Herning, den 12. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Niels J. Jørgensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Haveoasen Ejendomsselskab ApS
Adresse, postnr., by	Vejlevej 13, 7400 Herning
CVR-nr.	30 55 36 91
Stiftet	27. juni 2007
Hjemstedskommune	Herning
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Iver Velbæk Andersen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Industrivej Nord 9, Postboks 360, 7400 Herning
Bankforbindelse	Sydbank A/S Dalgsgade 22, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 10.174 kr. mod 18.587 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -3.635.904 kr.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling er som forventet.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital som følge af indregning af afledte finansielle instrumenter (renteswap), hvorved selskabet har afdækket sin renterisiko. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen igennem indtjening, hvilket dokumenteres af foreliggende budgetter.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	2.113.972	2.083.581
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-639.947	-639.947
	Resultat af primær drift	1.474.025	1.443.634
3	Finansielle indtægter	13.726	0
4	Finansielle omkostninger	-1.487.113	-1.419.804
	Resultat før skat	638	23.830
5	Skat af årets resultat	9.536	-5.243
	Årets resultat	10.174	18.587
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	10.174	18.587
		10.174	18.587

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>24.417.466</u>	<u>25.057.413</u>
		<u>24.417.466</u>	<u>25.057.413</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>24.417.466</u>	<u>25.057.413</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	341.595	328.457
	Udsudte skatteaktiver	700.127	935.181
	Periodeafgrænsningsposter	7.113	7.021
		<u>1.048.835</u>	<u>1.270.659</u>
	Likvide beholdninger	<u>19.659</u>	<u>10.827</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.068.494</u>	<u>1.281.486</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>25.485.960</u></u>	<u><u>26.338.899</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-3.760.904	-4.301.663
	Egenkapital i alt	<u>-3.635.904</u>	<u>-4.176.663</u>
	Gældsforpligtelser		
8	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	16.156.348	16.114.394
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.456.059	3.673.719
	Renteswap	5.159.977	5.840.214
		<u>23.772.384</u>	<u>25.628.327</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.292.000	1.314.788
	Kreditinstitutter i øvrigt	154.536	150.089
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.600.570	3.117.859
	Anden gæld	302.374	304.499
		<u>5.349.480</u>	<u>4.887.235</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>29.121.864</u>	<u>30.515.562</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>25.485.960</u></u>	<u><u>26.338.899</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usædvanlige forhold
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-4.301.663	-4.176.663
Årets resultat	0	10.174	10.174
Andre værdireguleringer af egenkapital	0	530.585	530.585
Egenkapital 31. december 2015	125.000	-3.760.904	-3.635.904

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

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 finansiel 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.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der anvendes til valutakurssikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen, for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende år overføres beløb, som blev indregnet direkte i egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen svarende til den periode, hvor den sikrede transaktion påvirker resultatopgørelsen. Vedrører beløbet aktiver eller forpligtelser, indregnes det i stedet heri.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter, der er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

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 administration, ejendomsomkostninger mv.

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	30 år
-----------	-------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningerne mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Usædvanlige forhold

Selskabet har tabt hele sin egenkapital som følge af indregning af afledte finansielle instrumenter (renteswap), hvorved selskabet har afdækket sin renterisiko. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen igennem indtjening, hvilket dokumenteres af foreliggende budgetter.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	13.726	0
	<u>13.726</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	128.081	104.351
Andre finansielle omkostninger	1.359.032	1.315.453
	<u>1.487.113</u>	<u>1.419.804</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	85.402	154.411
Refusion i sambeskatning	-94.938	-149.168
	<u>-9.536</u>	<u>5.243</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	29.574.689
Kostpris 31. december 2015	29.574.689
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	4.517.276
Årets afskrivninger	639.947
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	5.157.223
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>24.417.466</u>
Afskrives over	<u>30 år</u>

7 Selskabskapital

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.156.348	0	16.156.348	0
Kreditinstitutter i øvrigt	3.748.059	1.292.000	2.456.059	0
Renteswap	5.159.977	0	5.159.977	0
	<u>25.064.384</u>	<u>1.292.000</u>	<u>23.772.384</u>	<u>0</u>

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til banker og realkreditinstitutter har selskabet udstedt ejerpandebrev på i alt 26,5 mio. kr., der giver pant i grund og ejendom med en bogført værdi på 24,4 mio. kr.

Selskabet har stillet solidarisk kaution for tilknyttede virksomheders engagementer med banker. Engagementerne, for hvilke der er kautioneret, andrager pr. 31. december 2015 2.078 t.kr.

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Iver Velbæk Andersen ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Iver Velbæk Andersen ApS, hvortil der henvises. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Nærtstående parter

Haveoasen Ejendomsselskab ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Iver Velbæk Andersen Holding ApS	Herning