



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nytorv 12, Box 170
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

HAVREVÆNGET 3 A/S
HAVREVÆNGET 3, 9500 HOBRO
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 23. maj 2016

Michael Hyllested

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Havrevænget 3 A/S Havrevænget 3 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 60 75 46 Stiftet: 31. maj 2007 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Ronni Kryzrosiak Bak Larsen, Formand Benny Kildegård Christiansen Michael Hyllested
Direktion	Michael Hyllested
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nytorv 12, Box 170 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Adelgade 31 9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Havrevænget 3 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 17. maj 2016

Direktion

Michael Hyllested

Bestyrelse

Ronni Kryzrosiak Bak Larsen
Formand

Benny Kildegård Christiansen

Michael Hyllested

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Havrevænget 3 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Havrevænget 3 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtale i årsregnskabets note 7 og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" med hensyn til beskrivelse af selskabets forhold vedrørende likviditet og værdiansættelse. Vi er enige i beskrivelsen og ledelsens valg af regnskabspraksis.

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.

Hobro, den 17. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsværdien ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold (herunder lejeniveau og tomgang) i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket negativt af midlertidigt nedsat leje på lejemål. Ligeledes har ejendommen ikke været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Baseret på tiltrådt aftale med selskabets pengeinstitut, og selskabets forventninger til aktivitetsniveauet for det kommende år, vurderes selskabets likviditet at være sikret for det kommende år.

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin selskabskapital, hvilket overvejende kan henføres til ejendommens værdiansættelse og dagsværdiregulering heraf, dog forventes det, at selskabet via fremtidig indtjening vil kunne reetablere egenkapitalen.

På dette grundlag er årsrapporten udarbejdet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Såfremt ovenstående forudsætninger om fremtidig indtjeningsniveau og likviditet/finansieringsforhold brister, vil værdien af selskabets aktiver være væsentligt lavere end den indregnede værdi.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Havrevænget 3 A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrædende bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Ejendomme under opførelse måles til kostpris. Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		301.311	317.966
Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme.....		-137.832	131.533
DRIFTSRESULTAT		163.479	449.499
Finansielle omkostninger.....		-175.315	-190.407
RESULTAT FØR SKAT		-11.836	259.092
Skat af årets resultat.....		0	0
ÅRETS RESULTAT		-11.836	259.092
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-11.836	259.092
I ALT		-11.836	259.092

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		6.550.000	6.550.000
Materielle anlægsaktiver.....	1	6.550.000	6.550.000
ANLÆGSAKTIVER.....		6.550.000	6.550.000
Tilgodehavender fra salg.....		95.500	32.125
Periodeafgrænsningsposter.....		6.483	7.493
Tilgodehavender.....		101.983	39.618
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		101.983	39.618
AKTIVER.....		6.651.983	6.589.618

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		1.250.000	1.250.000
Overført underskud.....		-949.338	-937.502
EGENKAPITAL.....	2	300.662	312.498
Prioritetsgæld.....		3.415.960	3.496.200
Gæld til pengeinstitutter.....		1.499.000	1.589.000
Deposita.....		24.600	24.600
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	4.939.560	5.109.800
Kortfristet del af langfristet gæld.....	3	215.200	158.613
Gæld til pengeinstitutter.....		1.059.853	948.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.148	5.928
Anden gæld.....		71.560	53.980
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.411.761	1.167.320
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		6.351.321	6.277.120
PASSIVER.....		6.651.983	6.589.618
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				1
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....			6.907.600	
Kostpris 31. december 2015.....			6.907.600	
Opskrivninger 1. januar 2015.....			-357.600	
Opskrivninger 31. december 2015.....			-357.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....			6.550.000	
 Egenkapital				 2
	Aktiekapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....	1.250.000	-937.502	312.498	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-11.836	-11.836	
Egenkapital 31. december 2015.....	1.250.000	-949.338	300.662	
Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.				
		2015 kr.	2014 kr.	
Aktiekapital				
Aktiekapitalen er fordelt således:				
Aktier, 1.250.000 stk. a nom. 1 kr.....		1.250.000	1.250.000	
		1.250.000	1.250.000	
 Langfristede gældsforpligtelser				 3
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	3.654.813	3.631.160	215.200	2.555.160
Gæld til pengeinstitutter.....	1.589.000	1.499.000	0	1.499.000
Deposita.....	24.600	24.600	0	0
	5.268.413	5.154.760	215.200	4.054.160
 Eventualposter mv.				 4
Ingen.				

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****5**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.655 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.550 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 4.700 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 4.700 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ejerforhold**6**

Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:

FBL Invest ApS
Hvedemarken 48
9670 Løgstør

Hyllested Invest ApS
Klejtrupvej 40, Hvorum
9500 Hobro

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**7**

I årsregnskabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 er følgende usikkerheder, skøn, vurderinger og efterfølgende begivenheder væsentlige at bemærke, idet de har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og passiver.

Årets resultat er påvirket negativt af midlertidigt nedsat leje på lejemål. Ligeledes har ejendommen ikke været fuldt udlejet i regnskabsåret.

Baseret på tiltrådt aftale med selskabets pengeinstitut, og selskabets forventninger til aktivitetsniveauet for det kommende år, vurderes selskabets likviditet at være sikret for det kommende år.

Selskabet har tabt mere end 50 % af sin selskabskapital, hvilket overvejende kan henføres til ejendommens værdiansættelse og dagsværdiregulering heraf. Dog forventes det, at selskabet via fremtidig indtjening vil kunne reetablere egenkapitalen.

På dette grundlag er årsrapporten udarbejdet ud fra en forudsætning om fortsat drift.

Såfremt ovenstående forudsætninger om fremtidig indtjeningsniveau og likviditet/finansieringsforhold brister, vil værdien af selskabets aktiver være væsentligt lavere end den indregnede værdi.