



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

1. JANUAR - 30. SEPTEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. december 2016

Michael Hyllested

CVR-NR. 30 60 75 46

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 30. september | |
| Resultatopgørelse..... | 7 |
| Balance..... | 8-9 |
| Noter..... | 10-11 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 12-14 |

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 - 30. september |
| 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 - 30. september 2016 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 21. november 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 - 30. september 2016, 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 selskabets 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 selskabets 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 21. november 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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket positivt af kaution i året.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 30. SEPTEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 202.926 | 301.310 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 32.723 | 0 |
| Dagsværdiregulering af gæld vedr. investeringsejendomme..... | | 93.546 | -137.832 |
| DRIFTSRESULTAT | | 329.195 | 163.478 |
| Finansielle indtægter..... | | 1.059.853 | 0 |
| Finansielle omkostninger..... | | -95.826 | -175.314 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.293.222 | -11.836 |
| Skat af årets resultat..... | 2 | -82.617 | 0 |
| ÅRETS RESULTAT | | 1.210.605 | -11.836 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 1.210.605 | -11.836 |
| I ALT | | 1.210.605 | -11.836 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--------------------------------|------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 7.000.000 | 6.550.000 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 3 | 7.000.000 | 6.550.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 7.000.000 | 6.550.000 |
| Tilgodehavender fra salg..... | | 13.187 | 95.499 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 11.146 | 6.483 |
| Tilgodehavender..... | | 24.333 | 101.982 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 24.333 | 101.982 |
| AKTIVER..... | | 7.024.333 | 6.651.982 |

BALANCE 30. SEPTEMBER

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|----------|------------------|------------------|
| Aktiekapital..... | | 1.250.000 | 1.250.000 |
| Overført overskud..... | | 261.267 | -949.338 |
| EGENKAPITAL..... | 4 | 1.511.267 | 300.662 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 82.617 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 82.617 | 0 |
| Prioritetsgæld..... | | 3.218.645 | 3.415.960 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 1.289.000 | 1.499.000 |
| Deposita..... | | 252.600 | 24.600 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 5 | 4.760.245 | 4.939.560 |
| Kortfristet del af langfristet gæld..... | 5 | 279.485 | 215.200 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | | 33.388 | 1.059.853 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 2.494 | 65.148 |
| Gæld til tilknyttede selskaber..... | | 306.521 | 0 |
| Anden gæld..... | | 46.066 | 71.559 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 2.250 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 670.204 | 1.411.760 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 5.430.449 | 6.351.320 |
| PASSIVER..... | | 7.024.333 | 6.651.982 |
| Eventualposter mv. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note |
|--|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Personaleomkostninger | | | 1 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015: 0) | | | |
| | | | |
| Skat af årets resultat | | | 2 |
| Regulering af udskudt skat..... | 82.617 | 0 | |
| | 82.617 | 0 | |
| | | | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 3 |
| | | Grunde og bygninger | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 6.907.600 | |
| Tilgang..... | | 417.277 | |
| Kostpris 30. september 2016..... | | 7.324.877 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016..... | | -357.600 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 32.723 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2016..... | | -324.877 | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016..... | | 7.000.000 | |
| | | | |
| Egenkapital | | | 4 |
| | Aktiekapital | Overført overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2016..... | 1.250.000 | -949.338 | 300.662 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | 1.210.605 | 1.210.605 |
| Egenkapital 30. september 2016..... | 1.250.000 | 261.267 | 1.511.267 |
| | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | 5 |
| | 1/1 2016 gæld i alt | 30/9 2016 gæld i alt | Afdrag næste år |
| | | | Restgæld efter 5 år |
| Prioritetsgæld..... | 3.631.160 | 3.378.130 | 159.485 |
| Gæld til pengeinstitutter..... | 1.499.000 | 1.409.000 | 120.000 |
| Deposita..... | 24.600 | 252.600 | 0 |
| | 5.154.760 | 5.039.730 | 279.485 |
| | | | 3.534.759 |

NOTER

Note

Eventualposter mv.
Ingen.

6

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hyllested Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.655 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 7.000 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.

Selskabet har stillet bankgaranti for husleje deposita i alt 285 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Havrevænget 3 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav. Der anvendes ikke uafhængige vurderingsmænd ved vurderingen af dagsværdierne.

Ejendommenes værdi er baseret på 7,9% i afkast på baggrund af ejendommenes karakter og beliggenhed.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.