



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HAVREVÆNGET 3 A/S**

**HUMLEMARKEN 10, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2019 - 30. SEPTEMBER 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. december 2020

---

Michael Hyllested

**CVR-NR. 30 60 75 46**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Havrevænget 3 A/S Humlemarken 10 9500 Hobro
	CVR-nr.: 30 60 75 46 Stiftet: 31. maj 2007 Hjemsted: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Bestyrelse</b>	Ronni Kryzrosiak Bak Larsen, formand Benny Kildegård Christiansen Michael Hyllested
<b>Direktion</b>	Michael Hyllested
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Adelgade 31 9500 Hobro
<b>Advokat</b>	LOU Advokatfirma Østergrave 4 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 14. december 2020

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Michael Hyllested

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Ronni Kryzrosiak Bak Larsen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Benny Kildegård Christiansen

\_\_\_\_\_  
Michael Hyllested

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Havrevænget 3 A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Havrevænget 3 A/S for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, 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. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Hobro, den 14. december 2020

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Thomas Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34100

## 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 tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.680.090</b>	<b>1.609.371</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.474.176	1.840.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>3.154.266</b>	<b>3.449.371</b>
Finansielle indtægter.....	1	4.081	0
Finansielle omkostninger.....	2	-551.114	-382.107
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.607.233</b>	<b>3.067.264</b>
Skat af årets resultat.....	3	-575.338	-657.689
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>2.031.895</b>	<b>2.409.575</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
foreslag til udbytte.....		225.000	294.000
Overført resultat.....		1.806.895	2.115.575
<b>I ALT</b> .....		<b>2.031.895</b>	<b>2.409.575</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		25.530.000	23.960.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	25.530.000	23.960.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>25.530.000</b>	<b>23.960.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		97.076	22.750
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		3.029	147.089
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	73.096
Periodeafgrænsningsposter.....		7.500	7.353
Tilgodehavender.....		107.605	250.288
Likvider.....		0	8.651
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>107.605</b>	<b>258.939</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>25.637.605</b>	<b>24.218.939</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.250.000	1.250.000
Overført overskud.....		6.960.127	5.153.233
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		225.000	294.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.435.127</b>	<b>6.697.233</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.199.718	1.624.380
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.199.718</b>	<b>1.624.380</b>
Prioritetsgæld.....		8.551.876	8.721.201
Gæld til pengeinstitutter.....		3.495.000	5.075.000
Deposita.....		887.949	788.617
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.934.825	14.584.818
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	1.144.772	1.171.224
Gæld til pengeinstitutter.....		568.130	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		31.006	35.165
Anden gæld.....		324.027	106.119
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.067.935	1.312.508
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>15.002.760</b>	<b>15.897.326</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>25.637.605</b>	<b>24.218.939</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019.....	1.250.000	5.153.232	294.000	6.697.232
Betalt udbytte.....			-294.000	-294.000
Forslag til resultatdisponering.....		1.806.895	225.000	2.031.895
<b>Egenkapital 30. september 2020.....</b>	<b>1.250.000</b>	<b>6.960.127</b>	<b>225.000</b>	<b>8.435.127</b>

## NOTER

			Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	4.081	0	
	<b>4.081</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	9.268	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	551.114	372.839	
	<b>551.114</b>	<b>382.107</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	575.338	657.689	
	<b>575.338</b>	<b>657.689</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. oktober 2019.....		19.490.667	
Tilgang.....		95.824	
<b>Kostpris 30. september 2020.....</b>		<b>19.586.491</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2019.....		4.469.333	
Årets værdireguleringer.....		1.474.176	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2020.....</b>		<b>5.943.509</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020.....</b>		<b>25.530.000</b>	

## Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendom består af udlejningsejendom i Hobro. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregning er anvendt afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed, tomgang samt længde på lejekontrakten med tilbageværende 12 års uopsigelig lejekontrakt. Afkastkravet på 6,5% svarer til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme med den placering i Hobro.

De forventede driftsafkast er vurderet under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der taget hensyn til ejendommens beliggenhed, stand og ejendomsstype. Værdiansættelserne er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgående rabatter, tomgang og forhold i øvrigt

Følsomheden i dagsværdi påvirkes af udsving i renteniveau, markedsløje mv.

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	30/9 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2019 gæld i alt	Kortfristet del primo	
Prioritetsgæld.....	9.696.648	559.772	7.612.646	9.892.425	456.224	
Gæld til pengeinstitutter.....	3.495.000	585.000	1.500.000	5.075.000	715.000	
Deposita.....	887.949	0	887.949	788.617	0	
	<b>14.079.597</b>	<b>1.144.772</b>	<b>10.000.595</b>	<b>15.756.042</b>	<b>1.171.224</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>						<b>6</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>						
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.						
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>						
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.						
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hyllested Invest ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.						
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.739 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 25.530 tkr.						
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.600 tkr., der giver pant i grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 5.600 tkr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.						
<b>Medarbejderforhold</b>						<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2018/19: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Havrevænget 3 A/S for 2019/20 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### 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 finansiel 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

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 salgsmomkostninger 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

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