



Tlf.: 96 14 27 00
skive@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Asylgade 1 U, 5. sal
DK-7800 Skive
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET HAVNEGADE, HELSINGØR APS

MARIENLYSTVEJ 53, 7800 SKIVE

ÅRSRAPPORT

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 16. november 2016

Bertel Gantriis

CVR-NR. 30 70 26 62

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS Marienlystvej 53 7800 Skive
	CVR-nr.: 30 70 26 62 Stiftet: 1. juli 2007 Hjemsted: Skive Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016
Direktion	Bertel Gantriis Willy Emil Rasmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
Pengeinstitut	Danske Bank A/S, Finanscenter Storkøbenhavn Hovedvejen 107 2600 Glostrup
Advokat	Advokathuset A/S Resenvej 83 7800 Skive

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS.

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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 11. oktober 2016

Direktion

Bertel Gantriis

Willy Emil Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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.

Skive, den 11. oktober 2016

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

Morten Hagerup
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af parkeringsplads i Helsingør.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 har været præget af, at driften/byggeriet endnu ikke er startet op.

Det er fortsat ledelsens opfattelse, at selskabet kan genindvinde selskabskapitalen ved egen drift i form af realisering af byggeprojektet.

Selskabets kapitalgrundlag er fortsat positivt med baggrund i tilkendegivelser fra ejerkredsen.

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 Ejendomsselskabet Havnegade, Helsingør ApS for 2015/16 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 fraga 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 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

Lejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		433.501	521.116
Af- og nedskrivninger.....		-2.000.000	-4.824.264
DRIFTSRESULTAT		-1.566.499	-4.303.148
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		149.523	222.954
Andre finansielle indtægter.....		1.324.598	10.706
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.250.721	-5.672.551
RESULTAT FØR SKAT		-1.343.099	-9.742.039
Skat af årets resultat.....	2	296.000	2.216.704
ÅRETS RESULTAT		-1.047.099	-7.525.335
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.047.099	-7.525.335
I ALT		-1.047.099	-7.525.335

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grund.....		17.760.000	19.760.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.760.000	19.760.000
ANLÆGSAKTIVER.....		17.760.000	19.760.000
Udskudt skatteaktiv.....		1.821.000	1.525.000
Andre tilgodehavender.....		171.358	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	1.155.677
Tilgodehavender.....		1.992.358	2.680.677
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		5.597.797	5.655.797
Værdipapirer.....		5.597.797	5.655.797
Likvide beholdninger.....		1.269.659	523.850
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		8.859.814	8.860.324
AKTIVER.....		26.619.814	28.620.324
PASSIVER			
Anpartskapial.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		-13.002.631	-11.955.532
EGENKAPITAL.....	4	-12.502.631	-11.455.532
Valutalån.....		28.450.078	29.774.545
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	28.450.078	29.774.545
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.184.334	4.981.385
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		5.236.995	5.031.984
Anden gæld.....		251.038	287.942
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.672.367	10.301.311
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		39.122.445	40.075.856
PASSIVER.....		26.619.814	28.620.324
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Tilknyttede virksomheder.....	202.949	195.005	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.047.772	5.477.546	
	1.250.721	5.672.551	
Skat af årets resultat			
Refusion af udnyttet underskud, sambeskatning.....	0	-1.155.677	2
Regulering af udskudt skat.....	-296.000	-1.061.027	
	-296.000	-2.216.704	
Materielle anlægsaktiver			
		Grund	3
Kostpris 1. juli 2015.....		24.584.264	
Kostpris 30. juni 2016.....		24.584.264	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		4.824.264	
Nedskrivning.....		2.000.000	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016.....		6.824.264	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016.....		17.760.000	
Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	500.000	-11.955.532	-11.455.532
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.047.099	-1.047.099
Egenkapital 30. juni 2016.....	500.000	-13.002.631	-12.502.631
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Langfristede gældsforpligtelser			
	1/7 2015 gæld i alt	30/6 2016 gæld i alt	Afdrag næste år
Valutalån.....	29.774.545	28.450.078	0
	29.774.545	28.450.078	0
			Restgæld efter 5 år
			0
			0

NOTER**Note****Eventualposter mv.****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 Willy Rasmussen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7**

Til sikkerhed for al mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst ejerpantebrev på 4.000.000 kr.

Til sikkerhed for al mellemværende med pengeinstitut er der tinglyst skadeløsbrev på 6.000.000 kr.

Til sikkerhed for al mellemværende med pengeinstitut er der givet pant i depotværdi pr. 30/06 2016 på i alt 5.597.797 kr. samt bankkonto med indestående pr. 30/06 2016 på i alt 281.986 kr.