

## **Havnegade 31 A/S**

A.P. Møllers Allé 43

2791 Dragør

CVR-nr. 32322824

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16.03.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Kvist-Madsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Havnegade 31 A/S  
A.P. Møllers Allé 43  
2791 Dragør

CVR-nr.: 32322824  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Kaj Ove Madsen, formand  
Martin Kvist-Madsen  
Gert Stampe

### **Direktion**

Martin Kvist-Madsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Slotsgade 3, st.  
7800 Skive

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Havnegade 31 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dragør, den 16.03.2017

### Direktion

Martin Kvist-Madsen

### Bestyrelse

Kaj Ove Madsen  
formand

Martin Kvist-Madsen

Gert Stampe

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Havnegade 31 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Havnegade 31 A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Skive, den 16.03.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(201.748)</b>	<b>(1.771.722)</b>
Af- og nedskrivninger	1	391.899	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>190.151</b>	<b>(1.771.722)</b>
Andre finansielle indtægter	2	108.401	0
Andre finansielle omkostninger		(146.041)	(812.388)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>152.511</b>	<b>(2.584.110)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	(3.124.770)
<b>Resultat før skat</b>		<b>152.511</b>	<b>(5.708.880)</b>
Skat af årets resultat	3	(62.402)	1.351.423
<b>Årets resultat</b>		<b>90.109</b>	<b>(4.357.457)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	10.000.000
Overført resultat		(1.909.891)	(14.357.457)
		<b>90.109</b>	<b>(4.357.457)</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		0	6.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>0</b>	<b>6.250.000</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>0</b>	 <b>6.250.000</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		99.910	0
Andre tilgodehavender		2.549.809	510.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.649.719</b>	<b>510.235</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>792.885</b>	 <b>10.566.385</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>3.442.604</b>	 <b>11.076.620</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>3.442.604</b>	 <b>17.326.620</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	5	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		329.199	2.239.090
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>2.000.000</u>	<u>10.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>2.829.199</u></b>	<b><u>12.739.090</u></b>
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>128.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>128.000</u></b>
Skyldig selskabsskat		190.405	3.620.577
Anden gæld		<u>423.000</u>	<u>838.953</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>613.405</u></b>	<b><u>4.459.530</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>613.405</u></b>	<b><u>4.459.530</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>3.442.604</u></b>	<b><u>17.326.620</u></b>

**Egenkapitalopgørelse for 2016**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	2.239.090	10.000.000	12.739.090
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(10.000.000)	(10.000.000)
Årets resultat	0	(1.909.891)	2.000.000	90.109
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>329.199</b>	<b>2.000.000</b>	<b>2.829.199</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Af- og nedskrivninger</b>		
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(391.899)	0
	<b>(391.899)</b>	<b>0</b>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.254	0
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	106.147	0
	<b>108.401</b>	<b>0</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	190.402	3.620.577
Ændring af udskudt skat	(128.000)	(4.972.000)
	<b>62.402</b>	<b>(1.351.423)</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investering</b>
		<b>s-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
Kostpris primo		5.669.043
Afgange		(5.669.043)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
Opskrivninger primo		580.957
Tilbageførsel ved afgang		(580.957)
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr	500	500.000
	<b>500</b>	<b>500.000</b>

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Til brug for værdiansættelsen af investeringsejendommene er anvendt uafhængig mægler.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.