

Havnegade 31 A/S
CVR-nr. 32322824
Havnegade 31
1058 København K

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.02.2016

Dirigent

Navn: Martin Kvist-Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	7
Balance pr. 31.12.2015	8
Egenkapitalopgørelse for 2015	10
Noter	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Havnegade 31 A/S

Havnegade 31

1058 København K

CVR-nr.: 32322824

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Kaj Ove Madsen, formand

Martin Kvist-Madsen

Gert Stampe

Direktion

Martin Kvist-Madsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 03.02.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 03.02.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peder Østergaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle indtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(1.771.722)	(300.552)
Andre finansielle indtægter		0	47
Andre finansielle omkostninger		<u>(812.388)</u>	<u>(1.285.213)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		(2.584.110)	(1.585.718)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(3.124.770)</u>	<u>21.258.994</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(5.708.880)	19.673.276
Skat af ordinært resultat	1	<u>1.351.423</u>	<u>(4.654.900)</u>
Årets resultat		<u>(4.357.457)</u>	<u>15.018.376</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		10.000.000	0
Overført resultat		<u>(14.357.457)</u>	<u>15.018.376</u>
		<u>(4.357.457)</u>	<u>15.018.376</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		6.250.000	60.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.250.000</u>	<u>60.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>6.250.000</u>	<u>60.000.000</u>
Andre tilgodehavender		510.235	11.654
Tilgodehavender		<u>510.235</u>	<u>11.654</u>
Likvide beholdninger		<u>10.566.385</u>	<u>4.536</u>
Omsætningsaktiver		<u>11.076.620</u>	<u>16.190</u>
Aktiver		<u>17.326.620</u>	<u>60.016.190</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	3	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.239.090	16.596.547
Forslag til udbytte for regnskabsåret		10.000.000	0
Egenkapital		<u>12.739.090</u>	<u>17.096.547</u>
Udskudt skat		128.000	5.100.000
Hensatte forpligtelser		<u>128.000</u>	<u>5.100.000</u>
Bankgæld		0	13.608.353
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.950.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	22.251.290
Skyldig selskabsskat		3.620.577	0
Anden gæld		838.953	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.459.530</u>	<u>37.819.643</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.459.530</u>	<u>37.819.643</u>
Passiver		<u>17.326.620</u>	<u>60.016.190</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		
Hovedaktivitet	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	16.596.547	0	17.096.547
Årets resultat	0	(14.357.457)	10.000.000	(4.357.457)
Egenkapital ultimo	500.000	2.239.090	10.000.000	12.739.090

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	3.620.577	4.654.900
Ændring af udskudt skat	(4.972.000)	0
	(1.351.423)	4.654.900
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		33.173.641
Afgange		(27.504.598)
Kostpris ultimo		5.669.043
Opskrivninger primo		26.826.359
Tilbageførsel ved afgange		(26.245.402)
Opskrivninger ultimo		580.957
Regnskabsmæssig værdi ultimo		6.250.000
		Nominel
		værdi
	Antal	kr.
3. Virksomhedskapital		
A-aktier, 500 stk. a nom. 1.000 kr	500	500.000
	500	500.000

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for byggekredit, er der udstedt ejerpantebrev på 10.000 t.kr.

5. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

KOM Invest A/S Skive

Bjørnevej 4

7800 Skive

Kvist Invest ApS

Birkevej 25 B

2791 Dragør

6. Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom.