

# Havrevangen ApS

Kastetvej 21A, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 33 36 66 71

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.05.16

Jens Kærsgaard  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 12
Noter	13 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Havrevangen ApS  
Kastetvej 21A  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 33 36 66 71

---

**Direktion**

---

Niels Kristian Andersen  
Jens Kærsgaard  
Morten Kærsgaard

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Havrevangen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 19. maj 2016

**Direktionen**

Niels Kristian Andersen

Jens Kærsgaard

Morten Kærsgaard

## Til kapitalejerne i Havrevangen ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Havrevangen ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 19. maj 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Jørgen Kristensen

Statsaut. revisor

Note	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.886.310</b>	<b>2.358.706</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	291.068	100.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	40.507
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>3.177.378</b>	<b>2.499.213</b>
Andre finansielle indtægter	0	276
<sup>2</sup> Andre finansielle omkostninger	-549.929	-325.616
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-549.929</b>	<b>-325.340</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.627.449</b>	<b>2.173.873</b>
Skat af årets resultat	-615.134	-528.079
<b>Årets resultat</b>	<b>2.012.315</b>	<b>1.645.794</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.012.315	1.645.794
<b>I alt</b>	<b>2.012.315</b>	<b>1.645.794</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.500.000	30.083.932
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.500.000</b>	<b>30.083.932</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.500.000</b>	<b>30.083.932</b>
	Andre tilgodehavender	183.485	0
	Periodeafgrænsningsposter	329	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>183.814</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>60.080</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>243.894</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>30.743.894</b>	<b>30.083.932</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	9.233.600	7.221.285
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.734.600</b>	<b>7.722.285</b>
	Hensættelser til udskudt skat	651.800	546.300
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>651.800</b>	<b>546.300</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	8.807.325	9.420.551
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.807.325</b>	<b>9.420.551</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	605.721	591.731
	Gæld til kreditinstitutter	242	145.764
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.178	17.493
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.791.228	7.743.196
	Selskabsskat	29.634	266.529
	Anden gæld	3.111.166	3.630.083
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.550.169</b>	<b>12.394.796</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.357.494</b>	<b>21.815.347</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>30.743.894</b>	<b>30.083.932</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er sket ændring i regnskabspraksis for langfristede gældsforpligtelser, således at disse nu indregnes til amortiseret kostpris mod tidligere til dagsværdi pr. statusdagen. Ændringen er sket som følger af førtidsimplementering af de nye regler i årsregnskabsloven og sammenligningstallene er ikke ændret. Ændringerne medfører en positiv påvirkning af årets resultat, egenkapital og balancesum med t.DKK 14.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af fast ejendom, som indregnes i henhold til faktureringsprincippet, samt andre eksterne omkostninger, der vedrører omkostninger til administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes herefter til amortiseret kostpris. Disse er indtil 31.12.14 målt til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi med op- og nedskrivning over resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

---

**1. Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets formål er investering i fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	328.661	135.785
Øvrige finansielle omkostninger	221.268	189.831
I alt	549.929	325.616

---

### 3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	27.763.387
Tilgang i året	125.000
Kostpris pr. 31.12.15	27.888.387
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.320.545
Opskrivninger i året	291.068
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.611.613
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	30.500.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på den forventede nettoleje for kommende år og et afkastkrav svarende til, hvad der kan forventes for tilsvarende ejendomme. Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgåede kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde investeringsejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af afkastkrav skønnes der et forrentningskrav hos en køber under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgåede lejekontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb. I anskaffelsesåret indregnes udlejningsejendomme til anskaffelsessummen.

Der medvirker ikke eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendomme.

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	501.000	5.575.491
Forslag til resultatdisponering	0	1.645.794
Saldo pr. 31.12.14	501.000	7.221.285

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	501.000	7.221.285
Forslag til resultatdisponering	0	2.012.315
Saldo pr. 31.12.15	501.000	9.233.600

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	605.721	6.348.351	9.413.046	10.012.282
I alt	605.721	6.348.351	9.413.046	10.012.282

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.DKK 9.413 er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.500.

Til sikkerhed for mellemværende med Ejerforeningen Havrevangen, er der givet pantebrev på t.DKK 82 med sikkerhed i selskabets investeringsejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank er der deponeret ejerpantebrev t.DKK 3.000 med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.500.