

Havdrup Ejendomme ApS

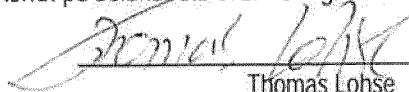
Hjemstedsadresse: Salbjergvej 15, 4622 Havdrup

CVR-nummer 33 50 09 04

Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2015 2017



Thomas Lohse
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	Havdrup Ejendomme ApS Salbjergvej 15 4622 Havdrup Hjemstedskommune: Solrød
Direktion	Thomas Lohse
Revisor	Aaen & Co. Statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Jyske Bank Algade 24 4000 Roskilde
Stiftelsesdato	18. februar 2011
Regnskabsår	1. januar - 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Havdrup Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor/min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Havdrup, den 20. 1. 2017

Direktion


Thomas Lohse

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Havdrup Ejendomme ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Havdrup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 20/3 2017
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63


Søren Appelrod
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Havdrup Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 fragå 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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 dets moderselskab. Havdrup Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskuds-givende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	20 - 50 år	30 - 40%	Forventet scarpværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	0%	Forventet scarpværdi

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Havdrup Holding ApS og aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen under enten 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	689.670	875.614
4+5 Afskrivninger	108.272	104.848
Resultat af primær drift	581.398	770.766
2 Finansielle omkostninger	163.824	247.257
Resultat før skat	417.574	523.509
3 Skat af årets resultat	1.157	204.405
Årets resultat	416.417	319.104
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overføres til overført resultat	416.417	319.104
Disponeret i alt	416.417	319.104

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Grunde og bygninger	6.431.707	8.506.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	60.474	14.797
4 Materielle anlægsaktiver	<u>6.492.181</u>	<u>8.521.195</u>
Anlægsaktiver	<u>6.492.181</u>	<u>8.521.195</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	106.616	106.610
Andre tilgodehavender	35	0
Tilgodehavender	<u>106.651</u>	<u>106.610</u>
Omsætningsaktiver	<u>106.651</u>	<u>106.610</u>
Aktiver i alt	<u>6.598.832</u>	<u>8.627.805</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.281.196	864.779
Foreslået udbytte	0	0
5 Egenkapital	1.361.196	944.779
Hensættelser til udskudt skat	445.268	460.978
Hensatte forpligtelser	445.268	460.978
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	547.767	2.396.358
Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	3.252.293	3.474.101
Langfristet gæld	3.800.060	5.870.459
6 Kreditinstitutter i øvrigt	316.466	400.829
Gæld til pengeinstitutter	223.869	225.947
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	82.315
Selskabsskat	100.958	164.743
Gæld til tilknyttede virksomheder	150.311	239.919
Anden gæld	200.704	237.836
Kortfristet gæld	992.308	1.351.589
Gæld i alt	4.792.368	7.222.048
Passiver i alt	6.598.832	8.627.805
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		

Noter til årsrapporten

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte.		
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	452
Renteomkostninger i øvrigt	163.824	246.805
	163.824	247.257
3 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	100.958	164.743
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-15.710	39.662
Skat fra tidligere år	-84.091	0
	1.157	204.405
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum 1. januar	8.818.420	84.150
Årets tilgang	0	65.931
Årets afgang	1.986.673	0
Anskaffelsessum 31. december	6.831.747	150.081
Afskrivninger 1. januar	312.022	69.353
Årets afskrivninger	88.018	20.254
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	400.040	89.607
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.431.707	60.474

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	80.000	864.779	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	416.417	0
Egenkapital 31. december	<u>80.000</u>	<u>1.281.196</u>	<u>0</u>

Selskabskapitalen består af 80.000 anparter af kr. 1.

6 Kreditinstitutter i øvrigt

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Forfald efter 5 år	303.223	1.177.490
Forfald 1-5 år	244.544	1.218.868
Forfald inden 1 år	316.466	400.829
	<u>864.233</u>	<u>2.797.187</u>

Realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	2.335.153	2.569.237
Forfald 1-5 år	917.140	904.864
Forfald inden 1 år	223.869	225.947
	<u>3.476.162</u>	<u>3.700.048</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 1.004 og t.kr. 1.705 med pant i Salbjergvej 15 samt realkreditpantebrev på t.kr. 1.574 med pant i Salbjergvej 12.

Til sikkerhed for øvrig gæld er der deponeret pantebrev på t.kr. 1.500 og t.kr. 800 med pant i grunde og bygninger. Pantebrevene er deponeret som sikkerhed for bankgæld for selskabet og for søsterselskab.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabets til en hver tid værende bankgæld.

Noter til årsrapporten

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Havdrup Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Havdrup Holding ApS