



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

Habitus Bolig ApS

CVR-nr. 34 57 81 84

Park Allé 290, 1. th.
2605 Brøndby

Årsrapport 2016

(regnskabsperiode 1. januar 2016 - 31. december 2016)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. april 2017

Brian Bisgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Habitus Bolig 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brøndby, den 27. april 2017

I direktionen:


Peder Dreyer


Chresten Jepsen


Brian Bisgaard

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Habitus Bolig ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Habitus Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 27. april 2017

Piaster Revisorerne,
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37



Steen Dahl Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Habitus Bolig ApS Park Allé 290, 1. th. 2605 Brøndby	
	CVR-nr.:	34 57 81 84
	Stiftet:	5. maj 2012
	Hjemsted:	Brøndby
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Direktion	Peder Dreyer Chresten Jepsen Brian Bisgaard	
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød	

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er, at erhverve og udleje ejendomme.

Selskabets ejendomme lejes ud som boliger der anvendes som tilbud i henhold til lov om socialtilsyn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2016 fusioneret med HDJ Ejendomme ApS, CVR-nr. 35 82 20 62.

Selskabets sammenligningstal udgøres af profomatal for den fusionerede virksomhed, jf. i øvrigt beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016	2015
Bruttofortjeneste		3.128.636	1.850.016
Af- og nedskrivninger	1	-1.484.617	-1.026.827
Driftsresultat		1.644.019	823.189
Finansielle indtægter	2	141	6.503
Finansielle omkostninger	3	-1.841.289	-1.392.085
Ordinært resultat før skat		-197.129	-562.393
Skat af årets resultat	4	-13.684	-97.709
Årets resultat		-210.813	-660.102
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		-210.813	-660.102
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		-210.813	-660.102

Balance pr. 31. december

Aktiver

	Note	2016	2015
Grunde og bygninger	5	55.662.081	39.696.057
Materielle anlægsaktiver		55.662.081	39.696.057
Anlægsaktiver		55.662.081	39.696.057
Andre tilgodehavender		557.492	381.087
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	8.887
Periodeafgrænsningsposter		8.673	56.413
Kortfristede tilgodehavender		566.165	446.387
Likvide beholdninger		24.833	245.911
Omsætningsaktiver		590.998	692.298
Aktiver i alt		56.253.079	40.388.355

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2016	2015
Selskabskapital		110.000	110.000
Overført resultat		1.396.875	1.607.688
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	6	1.506.875	1.717.688
Gæld til realkreditinstitutter	7	21.841.426	13.464.149
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7	1.520.632	1.573.608
Anden langfristet gæld	7	2.464.406	1.585.706
Langfristede gældsforpligtelser		25.826.464	16.623.463
Kortfristet del af langfristet gæld	7	1.132.455	985.952
Kreditinstitutter		4.983.373	4.844.683
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.267.609	463.434
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.977.269	2.153.726
Skyldigt sambeskatningsbidrag		13.684	359.240
Anden gæld		19.545.350	13.240.169
Kortfristede gældsforpligtelser		28.919.740	22.047.204
Gældsforpligtelser		54.746.204	38.670.667
Passiver i alt		56.253.079	40.388.355
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	2016	2015
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	1.484.617	1.026.827
	1.484.617	1.026.827
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	3.556
Øvrige finansielle indtægter	141	2.947
	141	6.503
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	52.209	244.808
Øvrige finansielle omkostninger	1.789.080	1.147.277
	1.841.289	1.392.085
4 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	13.684	97.709
	13.684	97.709
5 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	41.594.965	30.334.301
Årets tilgang	17.450.641	12.466.914
Årets afgang	0	-1.206.250
Kostpris 31. december	59.045.606	41.594.965
Afskrivninger 1. januar	1.898.908	872.081
Årets afskrivninger	1.484.617	1.026.827
Afskrivninger 31. december	3.383.525	1.898.908
Regnskabsmæssig værdi 31. december	55.662.081	39.696.057

Noter

	2016	2015
6 Egenkapital		
Selskabskapital 1. januar	110.000	50.000
Ændring ved fusion	0	60.000
Selskabskapital 31. december	<u>110.000</u>	<u>110.000</u>
Overført resultat 1. januar	1.607.688	453.742
Ændring ved fusion	0	-235.952
Koncerntilskud	0	2.050.000
Forslag til årets resultatfordeling	-210.813	-660.102
Overført resultat 31. december	<u>1.396.875</u>	<u>1.607.688</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.506.875</u>	<u>1.717.688</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31. december	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	22.810.905	969.479	21.841.426	17.793.656
Gæld til selskabs- deltagere og ledelse	1.683.608	162.976	1.520.632	1.280.000
Anden langfristet gæld	2.464.406	0	2.464.406	0
	<u>26.958.919</u>	<u>1.132.455</u>	<u>25.826.464</u>	<u>19.073.656</u>

Noter

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; Dreyer og Jepsen Holding af 12.10.2010 ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 22.811 samt gæld til selskabsdeltagere og ledelse på t.kr. 1.684, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 55.662.

Efter balancedagen er optaget yderligere prioritetslån med sikkerhed i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld på t.kr. 4.983 har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 6.800, der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankens mellemværende med selskabet, moderselskabet Dreyer og Jepsen Holding af 12.10.2010 ApS, samt Habitus Holding ApS og tilhørende datterselskaber har selskabet udstedt ejerpantebrev på t.kr. 851, der givet pant i ejendommen på Frederiksværksgade 160, 3400 Hillerød.

I forbindelse med tilbygning har selskabet stillet almindelige arbejdsgaranti for t.kr. 1.884.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Fusion pr. 1. januar 2016

Selskabet er med regnskabsmæssig virkning fra 1. januar 2016 fusioneret med HDJ Ejendomme ApS, CVR. nr. 35 82 20 62. Fusionen medfører, at årsrapport 2016 omfatter samtlige aktiviteter fra begge selskaber for hele 2016. Med henblik på at frembringe bedst mulig sammenligningsgrundlag, så er sammenligningstallene i årsrapporten ændret, som var selskaberne fusionerede allerede med virkning fra 1. januar 2015. Fusionen er i øvrigt betragtet som en koncerntern fusion, idet der er tale om fusion af to søsterselskaber under samme moderselskab, hvorfor sammenlægningsmetoden er anvendt.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægten ved boligudlejning mv. som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endelig ret til indtægten.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter direkte omkostninger til ejendommens vedligeholdelse og drift, herunder forsikringer og ejendomsskat mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	20 år	0-40%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 udløsing 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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 proventuet 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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