

HAVE ESTATE APS  
LERSTIEN 1, 9900 FREDERIKSHAVN  
ÅRSRAPPORT  
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. februar 2016

---

Peter Have Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	4
<b>Årsregnskab 4. februar - 30. september</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Have Estate ApS Lerstien 1 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 36 53 38 11 Stiftet: 4. februar 2015 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 4. februar - 30. september
<b>Direktion</b>	Peter Have Jensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89, Box 712 9900 Frederikshavn
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Rimmensgade 8 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 4. februar - 30. september 2015 for Have Estate 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. 30. september 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. februar - 30. september 2015.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 30. november 2015

Direktion

---

Peter Have Jensen

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.

Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.

De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele kapitalen. Selskabets ledelse forventer over de kommende 2-3 år at kunne reetablere kapitalen via egen drift.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Have Estate ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### 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.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav på 6,5 %.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 4. FEBRUAR - 30. SEPTEMBER**

	Note	2015 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-188.359</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		27.053
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-161.306</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-92.473
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-253.779</b>
Skat af årets resultat.....	1	58.919
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-194.860</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....		-194.860
<b>I ALT</b> .....		<b>-194.860</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		4.315.838
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>4.315.838</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.315.838</b>
Udskudt skatteaktiv.....		10.547
Tilgodehavende selskabsskat.....		48.372
Periodeafgrænsningsposter.....		2.001
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>60.920</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>9.519</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>70.439</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.386.277</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital.....		50.000
Overført overskud.....		-195.870
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>-145.870</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.050.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>3.050.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		13.976
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.387.321
Anden gæld.....		77.850
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.482.147</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.532.147</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.386.277</b>
Eventualposter mv.	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7	

## NOTER

	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>		<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-48.372	
Regulering af udskudt skat.....	-10.547	
	<b>-58.919</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

2

	Investeringsejen- domme
Tilgang.....	4.288.785
<b>Kostpris 30. september 2015.....</b>	<b>4.288.785</b>
Årets værdireguleringer.....	27.053
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2015.....</b>	<b>27.053</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2015.....</b>	<b>4.315.838</b>

Årets opskrivning på investeringsejendomme består af årets værdiregulering til dagsværdi. På investeringsejendommene, som er værdiansat til dagsværdi, er der ved dagsværdiberegningen anvendt afkastkrav på 6,5 %.

**Egenkapital**

3

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 4. februar 2015.....	50.000	0	50.000
Andre reguleringer.....		-1.010	-1.010
Forslag til årets resultatdisponering.....		-194.860	-194.860
<b>Egenkapital 30. september 2015.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-195.870</b>	<b>-145.870</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	4/2 2015 gæld i alt	30/9 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	0	3.050.000	0	3.050.000
	<b>0</b>	<b>3.050.000</b>	<b>0</b>	<b>3.050.000</b>

**Eventualposter mv.**

5

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Have Group Holding A/S og søstervirksomhed Holdingselskabet PHJ af 1/10 2013 ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.050.000 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør 4.316 tkr.	
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>7</b>
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi på balancedagen.	
Dagsværdien for investeringsejendomme opgøres ved en afkastbaseret markedsværdiberegning. I afkastberegningen tages udgangspunkt i kontraktsbestemte indtægter og omkostninger. Hvor indtægts- eller omkostningsniveauet ikke er kendt eller kontraktsbestemt tages udgangspunkt i en skønsmæssig vurdering.	
De anvendte afkastkrav ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra kreditforeninger og eksterne mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.	