

HAVE ESTATE APS
LERSTIEN 1, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. januar 2018

Peter Have Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7
Noter.....	8-9
Anvendt regnskabspraksis.....	10-11

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Have Estate ApS Lerstien 1 9900 Frederikshavn
	CVR-nr.: 36 53 38 11
	Stiftet: 4. februar 2015
	Hjemsted: Frederikshavn
	Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
Direktion	Peter Have Jensen
Pengeinstitut	Nordea

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 19. januar 2018

Direktion:

Peter Have Jensen

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

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.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		422.227	136.350
Af- og nedskrivninger.....		-4.151	-14.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		42.769	383.404
DRIFTSRESULTAT		460.845	505.687
Andre finansielle omkostninger.....	1	-214.024	-212.946
RESULTAT FØR SKAT		246.821	292.741
Skat af årets resultat.....	2	-49.851	-64.403
ÅRETS RESULTAT		196.970	228.338
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		196.970	228.338
I ALT		196.970	228.338

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		24.033	26.833
Investeringsjendomme.....		6.796.240	6.742.446
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.820.273	6.769.279
ANLÆGSAKTIVER.....		6.820.273	6.769.279
Andre tilgodehavender.....		4.518	9.901
Tilgodehavende selskabsskat.....		35.283	73.914
Periodeafgrænsningsposter.....		15.854	0
Tilgodehavender.....		55.655	83.815
Likvide beholdninger.....		29.491	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		85.146	83.815
AKTIVER.....		6.905.419	6.853.094
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		229.438	32.468
EGENKAPITAL.....	4	279.438	82.468
Hensættelse til udskudt skat.....		90.617	79.398
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		90.617	79.398
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.339.632	4.426.847
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	4.339.632	4.426.847
Gæld til pengeinstitutter.....		0	443.054
Gæld, tilknyttede virksomheder.....	6	985.560	75.214
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.073.568	1.625.513
Deposita.....		136.604	120.600
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.195.732	2.264.381
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		6.535.364	6.691.228
PASSIVER.....		6.905.419	6.853.094
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		
Medarbejderforhold	10		

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder.....	35.346	2.214	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	178.678	210.732	
	214.024	212.946	
	2016/17	2015/16	
	kr.	kr.	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	38.632	-25.542	
Regulering af udskudt skat.....	11.219	89.945	
	49.851	64.403	
Materielle anlægsaktiver			3
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2016.....	28.000	6.331.989	
Tilgang.....	0	11.025	
Kostpris 30. september 2017.....	28.000	6.343.014	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....	1.167	0	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....	1.167	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2016.....	0	410.457	
Årets værdireguleringer.....	-2.800	42.769	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2017.....	-2.800	453.226	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....	24.033	6.796.240	
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.			
Egenkapital			4
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	50.000	32.468	82.468
Forslag til årets resultatdisponering.....		196.970	196.970
Egenkapital 30. september 2017.....	50.000	229.438	279.438

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.426.847	4.339.632	0	0	
	4.426.847	4.339.632	0	0	
 Gæld, tilknyttede virksomheder					 6
Gæld til tilknyttede virksomheder vedrører mellemregning med Holdingselskabet PHJ af 1/10 2013 ApS. Mellemregningen renteberegnes med 4%.					
 Eventualposter mv.					 7
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Have Group Holding A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 8
Selskabet har overfor gæld til realkreditinstitut på 4.340 tkr. stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 6.796 tkr.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 9
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.					
 Medarbejderforhold					 10
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:					
1 (2015/16: 1)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Have Estate ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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 salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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