



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

HAVE ESTATE APS

LERSTIEN 1, 9900 FREDERIKSHAVN

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. marts 2022

Peter Have Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Have Estate ApS Lerstien 1 9900 Frederikshavn CVR-nr.: 36 53 38 11 Stiftet: 4. februar 2015 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
Bestyrelse	Christopher Have Kiærskou Jensen Peter Have Jensen Frederik Have Kiærskou Jensen
Direktion	Peter Have Jensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordea Prinsensgade 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Have Estate 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28. februar 2022

Direktion:

Peter Have Jensen

Bestyrelse:

Christopher Have Kiærskou
Jensen

Peter Have Jensen

Frederik Have Kiærskou Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Have Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Have Estate ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

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

Frederikshavn, den 28. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Thostrup
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35810

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.

Det anvendte afkastkrav på 6,5% ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra anerkendte mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende.

Selskabet har i indeværende regnskabsår tabt sin selskabskapital. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen reetableres ved tilskud fra moderselskabet, som planlægges gennemført i det efterfølgende regnskabsår.

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	2020/21 kr.	2019/20 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		403.488	388.178
Personaleomkostninger.....	1	-200.312	-150.189
Af- og nedskrivninger.....		-2.137	-1.597
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-2.087.445	341.203
DRIFTSRESULTAT		-1.886.406	577.595
Andre finansielle indtægter.....	2	3.617	2.557
Andre finansielle omkostninger.....	3	-402.275	-326.682
RESULTAT FØR SKAT		-2.285.064	253.470
Skat af årets resultat.....	4	502.532	-55.764
ÅRETS RESULTAT		-1.782.532	197.706
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-1.782.532	197.706
I ALT		-1.782.532	197.706

BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		10.723.335	8.577.024
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.723.335	8.577.024
ANLÆGSAKTIVER.....		10.723.335	8.577.024
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		46.060	41.682
Udskudte skatteaktiver.....		285.903	0
Andre tilgodehavender.....		0	8.245
Tilgodehavende selskabsskat.....		52.857	14.082
Periodeafgrænsningsposter.....		39.030	82.137
Tilgodehavender.....		423.850	146.146
Likvide beholdninger.....		159.997	45.264
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		583.847	191.410
AKTIVER.....		11.307.182	8.768.434
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-1.310.560	471.971
EGENKAPITAL.....		-1.260.560	521.971
Hensættelse til udskudt skat.....		0	176.279
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	176.279
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.811.114	4.963.898
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	7.811.114	4.963.898
Gæld til realkreditinstitutter.....		140.378	71.797
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.547	10.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		3.392.795	2.026.422
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		911.637	734.067
Anden kortfristet gæld.....		299.271	264.000
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.756.628	3.106.286
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.567.742	8.070.184
PASSIVER.....		11.307.182	8.768.434
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2020.....	50.000	471.972	521.972
Forslag til resultatdisponering.....		-1.782.532	-1.782.532
Egenkapital 30. september 2021.....	50.000	-1.310.560	-1.260.560

NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	199.905	150.000	
Pensioner.....	284	189	
Andre omkostninger til social sikring.....	123	0	
	200.312	150.189	
Andre finansielle indtægter			2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	2.803	2.557	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	814	0	
	3.617	2.557	
Andre finansielle omkostninger			3
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	166.372	118.064	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	235.903	208.618	
	402.275	326.682	
Skat af årets resultat			4
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-12.507	
Regulering af udskudt skat.....	-502.532	68.271	
	-502.532	55.764	
Materielle anlægsaktiver			5
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. oktober 2020.....		7.706.365	
Tilgang.....		4.233.760	
Kostpris 30. september 2021.....		11.940.125	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2020.....		870.659	
Årets værdireguleringer.....		-2.087.449	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....		-1.216.790	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....		10.723.335	

NOTER
Note
Materielle anlægsaktiver (fortsat)
5

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Boligudlejning
Dagsværdi 30. september 2021.....	10.723.335
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-2.087.449

Boligejendomme består af 10 udlejningsejendomme i Frederikshavn, som er anskaffet løbende i selskabets levetid. Dagsværdien for boligejendommene 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.

Det anvendte afkastkrav på 6,5% ved beregning af dagsværdien er fastsat efter de generelle niveauer, som aktuelt er at finde i markedsrapporter fra anerkendte mæglere. Der har ikke medvirket ekstern mægler ved fastsættelsen af værdien af ejendommene.

Selskabets ejendomme er placeret i et begrænset geografisk område, som alle er underlagt samme prisfølsomhed og samme udvikling i prisniveau og afkastkrav. Der er derfor for alle ejendomme samme afkastkrav på 6,5%.

Langfristede gældsforpligtelser
6

	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.951.492	140.378	7.201.272	5.035.695
	7.951.492	140.378	7.201.272	5.035.695

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 eventuelle kilde-skatte såsom udbytteskat mv.

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 7.951 tkr. stillet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 10.723 tkr. pr. 30. september 2021.

NOTER**Note****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.

Det anvendte afkastkrav på 6,5% 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Have Estate ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme 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 salgsomkostninger 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 omætningsaktiver 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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.