

Havnegade Invest ApS

c/o Søren Halsted

Tranevænget 8

2900 Hellerup

CVR-nummer 36691085

Årsrapport

23. marts 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2016

Vibeke Halsted

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Aktiver | 11 |
| Passiver | 12 |
| Noter | 13 |

Havnegade Invest ApS
c/o Søren Halsted

Selskabsoplysninger

Selskab

Havnegade Invest ApS c/o Søren Halsted
Tranevænget 8
2900 Hellerup

Hjemstedskommune: Gentofte
CVR-nummer: 36691085
Regnskabsperiode: 23. marts 2015 - 31. december 2015

Direktion

Søren Halsted
Vibeke Halsted
Frederik Paul Siesbye Halsted

Revisor

Dansk Revision Charlottenlund
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Hyldegårdsvej 2, 1. sal
2920 Charlottenlund

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 23. marts 2015 - 31. december 2015 for Havnegade Invest ApS c/o Søren Halsted.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 30. maj 2016

Direktionen:

Søren Halsted

Vibeke Halsted

Frederik Paul Siesbye Halsted

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Havnegade Invest ApS c/o Søren Halsted

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Havnegade Invest ApS c/o Søren Halsted for regnskabsåret 23. marts 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 23. marts 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Charlottenlund, 30. maj 2016

Dansk Revision Charlottenlund

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Finn Trebbien Rohrberg

Partner, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med investering, drift og udlejning af fast ejendom samt anden efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning består af huslejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammentraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommernes dagsværdi revurderes på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Da det er selskabets første regnskabsår indregnes investeringsejendomme til kostpris.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Udbytte

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

2015

Note **Resultatopgørelse**

DKK

Perioden 23. marts - 31. december

| | | |
|------|---|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.693.958 |
| | Resultat før finansielle poster | 1.693.958 |
| | Finansielle indtægter | 455 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -436.690 |
| | Resultat før skat | 1.257.723 |
| 2 | Skat af årets resultat | -294.433 |
| | Årets resultat | 963.290 |
| | | |
| | Forslag til resultatdisponering: | |
| | Overført resultat | 963.290 |
| | Resultatdisponering i alt | 963.290 |

2015

| Note | Balance | DKK |
|------|---------------------------------|-------------------|
| | Aktiver pr. 31. december | |
| | Investeringsejendomme | 76.822.574 |
| | Materielle anlægsaktiver | 76.822.574 |
| | Anlægsaktiver i alt | 76.822.574 |
| | Andre tilgodehavender | 2.431 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 29.236 |
| | Tilgodehavender | 31.667 |
| | Likvide beholdninger | 1.662.862 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.694.529 |
| | Aktiver i alt | 78.517.103 |

| Note | Balance | 2015 DKK |
|------|---|-------------------|
| | Passiver pr. 31. december | |
| | Virksomhedskapital | 50.000 |
| | Overført resultat | 963.290 |
| 3 | Egenkapital i alt | 1.013.290 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 140.960 |
| | Andre hensatte forpligtelser | 362.216 |
| | Hensatte forpligtelser | 503.176 |
| 4 | Gæld til realkreditinstitutter | 58.418.007 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 58.418.007 |
| | Kreditinstitutter | 17.667.626 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 25.000 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 95.682 |
| | Selskabsskat | 153.473 |
| | Anden gæld | 640.850 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 18.582.631 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 77.503.813 |
| | Passiver i alt | 78.517.103 |
| 5 | Eventualforpligtelser | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | |

2015

Noter

DKK

1 Finansielle omkostninger

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| Renter tilknyttede virksomheder | 333 |
| Andre finansielle omkostninger | 436.357 |
| Finansielle omkostninger i alt | 436.690 |

2 Skat af årets resultat

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Skat af årets resultat | 153.473 |
| Regulering af udskudt skat | 140.960 |
| Skat af årets resultat i alt | 294.433 |

3 Egenkapital

| | Virksom- hedskapi- tal | Overført resultat | I alt |
|---------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 50 | 0 | 50 |
| Årets resultat | 0 | 963 | 963 |
| Egenkapital ultimo | 50 | 963 | 1.013 |

4 Gæld til realkreditinstitutter

| | |
|---|-------------------|
| RD Hovedstol nom. 21.616.000 | 21.616.000 |
| RD Hovedstol nom. 11.311.244 | 11.248.364 |
| RD Hovedstol nom. 9.903.000 | 9.903.000 |
| RD Hovedstol nom. 3.244.005 | 3.225.972 |
| RD Hovedstol nom. 12.894.000 | 12.894.000 |
| Overført til kortfristet gæld | -469.329 |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 58.418.007 |

Heraf forfalder 56.998.756 kr. efter 5 år.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke afgivet kautions- eller garantiforpligtelser eller andre økonomiske forpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Ny Bixen Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 58.887, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 76.823.