

# **HABO ApS**

CVR-nr. 28 33 23 27

## **Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.06.14

Anders Overgaard  
Dirigent



**STATSAUTORISERET**  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International  
– et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

**Frederikshavn**  
Suensonsvej 75  
9900 Frederikshavn

Tel.: 98 42 22 66  
[www.beierholm.dk](http://www.beierholm.dk)  
CVR-nr. 32 89 54 68

|                                                                  |         |
|------------------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                         | 3       |
| Ledelsespåtegning                                                | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                                | 7       |
| Resultatopgørelse                                                | 8       |
| Balance                                                          | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis                                         | 11 - 14 |
| Noter                                                            | 15 - 17 |

---

**Selskabet**

---

HABO ApS  
Vesteråsene 22  
9900 Frederikshavn  
Telefon: 23 96 35 35  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 28 33 23 27  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henning Boelsmand  
Anders Overgaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jyske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for HABO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 28. maj 2014

**Direktionen**

Henning Boelsmand

Anders Overgaard

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i HABO ApS**

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for HABO ApS for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 28. maj 2014

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Borup

Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhvervelse af investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og fortjeneste ved salg.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 520.720 mod DKK 168.326 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.342.556.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

| Note                                                  | 2013<br>DKK      | 2012<br>DKK       |
|-------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              | <b>1.370.044</b> | <b>1.479.179</b>  |
| 1 Personaleomkostninger                               | -3.254           | -76.176           |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>             | <b>1.366.790</b> | <b>1.403.003</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver     | -1.875           | -26.943           |
| Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi     | -16.798          | -48.650           |
| Regulering af gæld til dagsværdi                      | 44.243           | -87.121           |
| <b>Resultat af primær drift</b>                       | <b>1.392.360</b> | <b>1.240.289</b>  |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 0                | -5.111            |
| Andre finansielle indtægter                           | 101.503          | 102.529           |
| 2 Andre finansielle omkostninger                      | -979.968         | -1.113.006        |
| <b>Finansielle poster i alt</b>                       | <b>-878.465</b>  | <b>-1.015.588</b> |
| <b>Resultat før skat</b>                              | <b>513.895</b>   | <b>224.701</b>    |
| 3 Skat af årets resultat                              | 6.825            | -56.375           |
| <b>Årets resultat</b>                                 | <b>520.720</b>   | <b>168.326</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |                  |                   |
| Overført resultat                                     | 520.720          | 168.326           |
| <b>I alt</b>                                          | <b>520.720</b>   | <b>168.326</b>    |

| Note                                                                                        | Balance           |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                                                             | 31.12.13<br>DKK   | 31.12.12<br>DKK   |
| <b>AKTIVER</b>                                                                              |                   |                   |
| Investeringsejendomme                                                                       | 35.870.000        | 35.870.000        |
| Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger<br>for materielle anlægsaktiver | 3.973             | 5.848             |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>                                                       | <b>35.873.973</b> | <b>35.875.848</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                                                                  | <b>35.873.973</b> | <b>35.875.848</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser                                                 | 122.255           | 244.370           |
| Andre tilgodehavender                                                                       | 1.641             | 5.681             |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                                                                | <b>123.896</b>    | <b>250.051</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                                                 | <b>102.214</b>    | <b>63.565</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                                                              | <b>226.110</b>    | <b>313.616</b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                                                                        | <b>36.100.083</b> | <b>36.189.464</b> |

**PASSIVER**

| Note |                                                    | 31.12.13<br>DKK   | 31.12.12<br>DKK   |
|------|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|      | Selskabskapital                                    | 125.000           | 125.000           |
|      | Overført resultat                                  | 4.217.556         | 3.696.836         |
| 4    | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>4.342.556</b>  | <b>3.821.836</b>  |
|      | Hensættelser til udskudt skat                      | 1.034.000         | 1.138.000         |
|      | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>1.034.000</b>  | <b>1.138.000</b>  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 26.275.850        | 26.702.720        |
|      | Kreditinstitutter i øvrigt                         | 1.760.434         | 2.010.762         |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>28.036.284</b> | <b>28.713.482</b> |
| 5    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 678.000           | 495.000           |
|      | Gæld til kreditinstitutter                         | 1.039.242         | 1.039.865         |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 146.311           | 207.765           |
|      | Selskabsskat                                       | 125.500           | 79.375            |
|      | Anden gæld                                         | 698.189           | 694.139           |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.687.243</b>  | <b>2.516.146</b>  |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>30.723.527</b> | <b>31.229.628</b> |
|      | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>36.100.083</b> | <b>36.189.464</b> |

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

1. Udskudt skat måles på grundlag af de skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Som konsekvens af nedsættelse af skatteprocenten fra 25% til 22% over en 3-årig periode er skønnet over den forventede udskudte skat blevet ændret i overensstemmelse med de ændrede skattesatser. Den beløbsmæssige effekt af ændringen er indregnet i resultatopgørelsen under skat af årets resultat med den del, som kan henføres til årets resultat, og på egenkapitalen med den del, som kan henføres til poster indregnet direkte på egenkapitalen, samt en tilsvarende reduktion af udskudt skat. Ændringen indebærer en positiv påvirkning af årets resultat på t.DKK 141. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen er forøget med t.DKK 141 som følge af det ændrede skøn.

## 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider:

|                                         | Brugstid,<br>år |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4               |

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### **Skatter**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

|  | 2013 | 2012 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Personaleomkostninger

|                                       |       |        |
|---------------------------------------|-------|--------|
| Lønninger                             | 0     | 74.032 |
| Andre omkostninger til social sikring | 155   | 905    |
| Personaleomkostninger i øvrigt        | 3.099 | 1.239  |
| I alt                                 | 3.254 | 76.176 |

### 2. Andre finansielle omkostninger

|                                                       |         |           |
|-------------------------------------------------------|---------|-----------|
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 0       | 2.000     |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 979.968 | 1.111.006 |
| I alt                                                 | 979.968 | 1.113.006 |

### 3. Skatter

|                     |          |         |
|---------------------|----------|---------|
| Årets aktuelle skat | 97.175   | 79.375  |
| Årets udskudte skat | -104.000 | -23.000 |
| I alt               | -6.825   | 56.375  |

**4. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.12                              | 125.000              | 3.528.510            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 168.326              |
| Saldo pr. 31.12.12                              | 125.000              | 3.696.836            |

*Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13*

|                                 |         |           |
|---------------------------------|---------|-----------|
| Saldo pr. 01.01.13              | 125.000 | 3.696.836 |
| Forslag til resultatdisponering | 0       | 520.720   |
| Saldo pr. 31.12.13              | 125.000 | 4.217.556 |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.13 | Gæld i alt<br>31.12.12 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 448.000             | 23.530.000             | 26.723.850             | 26.982.720             |
| Kreditinstitutter i øvrigt     | 230.000             | 725.000                | 1.990.434              | 2.225.762              |
| I alt                          | 678.000             | 24.255.000             | 28.714.284             | 29.208.482             |

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har følgende lån, der ikke indregnes i balancen, idet lånene finansieres 100% via ydelsesstøtte ved byfornyelse:

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 1.160, restgæld pr. 31.12.13 udgør t.DKK 851.

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 266, restgæld pr. 31.12.13 udgør t.DKK 217.

Nykredit, hovedstol t.DKK 568, restgæld pr. 31.12.13 udgør t.DKK 444.

Nykredit, hovedstol t.DKK 51, restgæld pr. 31.12.13 udgør t.DKK 40.

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.724 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.870.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 5.625, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 35.870. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

De realkreditlån der er medtaget som eventualforpligtelser, er tinglyst på de ejendomme som lånene er ydet til.