BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

HABO ApS

CVR-nr. 28 33 23 27

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.05.13

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
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

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

Direktion

Henning Boelsmand
Anders Overgaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 for HABO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 29. maj 2013

Direktionen

Henning Boelsmand Anders Overgaard

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Frederikshavn, den 2013

Dirigent

Anders Overgaard

Til kapitalejerne i HABO ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for HABO ApS for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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. 31.12.12 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 - 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Frederikshavn, den 29. maj 2013

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Søren Rasmussen
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 01.01.12 - 31.12.12 udviser et resultat på DKK 168.326 mod DKK 274.384 for tiden 01.01.11 - 31.12.11. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.821.836.

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.

Resultatopgørelse

Note		2012 DKK	2011 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.479.179**	**1.498.289**
1	Personaleomkostninger	-76.176	-136.411
	Resultat før af- og nedskrivninger	**1.403.003**	**1.361.878**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-26.943	-50.582
	Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-48.650	-38.093
	Regulering af gæld til dagsværdi	-87.121	47.963
	Resultat af primær drift	**1.240.289**	**1.321.166**
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-5.111	-1.456
	Andre finansielle indtægter	102.529	105.753
2	Andre finansielle omkostninger	-1.113.006	-1.082.110
	Finansielle poster i alt	**-1.015.588**	**-977.813**
	Resultat før skat	**224.701**	**343.353**
3	Skat af årets resultat	-56.375	-68.969
	Årets resultat	**168.326**	**274.384**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	168.326	274.384
I alt	**168.326**	**274.384**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Investeringsejendomme	35.870.000	35.870.000
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	5.848	25.292
	Materielle anlægsaktiver i alt	**35.875.848**	**35.895.292**
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	84.182
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**0**	**84.182**
	Anlægsaktiver i alt	**35.875.848**	**35.979.474**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	244.370	254.498
	Andre tilgodehavender	5.681	5.779
	Tilgodehavender i alt	**250.051**	**260.277**
	Likvide beholdninger	**63.565**	**6.753**
	Omsætningsaktiver i alt	**313.616**	**267.030**
	Aktiver i alt	**36.189.464**	**36.246.504**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.12 DKK	31.12.11 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.696.836	3.528.510
5	**Egenkapital i alt**	**3.821.836**	**3.653.510**
	Hensættelser til udskudt skat	1.138.000	1.161.000
	Hensatte forpligtelser i alt	**1.138.000**	**1.161.000**
	Gæld til realkreditinstitutter	26.702.720	26.879.763
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.010.762	2.215.910
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**28.713.482**	**29.095.673**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	495.000	475.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.039.865	945.651
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	207.767	144.832
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	95.898
	Selskabsskat	79.375	16.100
	Anden gæld	694.139	658.840
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**2.516.146**	**2.336.321**
	Gældsforpligtelser i alt	**31.229.628**	**31.431.994**
	Passiver i alt	**36.189.464**	**36.246.504**

7 Eventualforpligtelser
8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer 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
Grunde og bygninger	år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år

Grunde 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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme 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.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

	2012 DKK	2011 DKK

1. Personaleomkostninger

Lønninger	74.032	97.091
Pensioner	0	27.323
Andre omkostninger til social sikring	905	4.310
Personaleomkostninger i øvrigt	1.239	7.687
I alt	76.176	136.411

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.000	4.427
Øvrige finansielle omkostninger	1.111.006	1.077.683
I alt	1.113.006	1.082.110

3. Skatter

Årets aktuelle skat	79.375	28.969
Årets udskudte skat	-23.000	40.000
I alt	56.375	68.969

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel
AH Boligservice ApS, Frederikshavn	100%

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.01.11 - 31.12.11		
Saldo pr. 01.01.11	125.000	3.254.126
Forslag til resultatdisponering	0	274.384
Saldo pr. 31.12.11	125.000	3.528.510
Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12		
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

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

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.12	Gæld i alt 31.12.11
Gæld til realkreditinstitutter	280.000	25.443.000	26.982.720	27.139.763
Kreditinstitutter i øvrigt	215.000	1.043.000	2.225.762	2.430.910
I alt	495.000	26.486.000	29.208.482	29.570.673

7. Eventualforpligtelser

Selskabet har visse løbende retssager. Det er ledelsens opfattelse, at disse retssager ikke vil have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling.

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. 31.12.12 udgør t.DKK 871.
Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 266, restgæld pr. 31.12.12 udgør t.DKK 222.
Nykredit, hovedstol t.DKK 568, restgæld pr. 31.12.12 udgør t.DKK 454.
Nykredit, hovedstol t.DKK 51, restgæld pr. 31.12.12 udgør t.DKK 41.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.983 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 ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.