

HABO ApS

CVR-nr. 28 33 23 27

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 04.06.15

Henning Boelsmand
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

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 - 16

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 01.01.14 - 31.12.14 for HABO ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi 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 29. maj 2015

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 01.01.14 - 31.12.14, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 29. maj 2015

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 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -2.980.479 mod DKK 520.720 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.362.077.

Ledelsen finder årets resultat ikke 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	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste	1.489.060	1.370.044
1 Personaleomkostninger	-378	-3.254
Resultat før af- og nedskrivninger	1.488.682	1.366.790
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.875	-1.875
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.651.050	-16.798
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	89.705	44.243
Resultat af primær drift	-3.074.538	1.392.360
Andre finansielle indtægter	100.624	101.503
Andre finansielle omkostninger	-828.735	-979.968
Finansielle poster i alt	-728.111	-878.465
Resultat før skat	-3.802.649	513.895
2 Skat af årets resultat	822.170	6.825
Årets resultat	-2.980.479	520.720
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-2.980.479	520.720
I alt	-2.980.479	520.720

Note	Balance	
	31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
AKTIVER		
Investeringsejendomme	31.270.000	35.870.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.098	3.973
Materielle anlægsaktiver i alt	31.272.098	35.873.973
Anlægsaktiver i alt	31.272.098	35.873.973
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	122.410	122.255
Andre tilgodehavender	0	1.641
Tilgodehavender i alt	122.410	123.896
Likvide beholdninger	29.899	102.214
Omsætningsaktiver i alt	152.309	226.110
Aktiver i alt	31.424.407	36.100.083

PASSIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.237.077	4.217.556
3	Egenkapital i alt	1.362.077	4.342.556
	Hensættelser til udskudt skat	43.000	1.034.000
	Hensatte forpligtelser i alt	43.000	1.034.000
	Gæld til realkreditinstitutter	25.671.898	26.275.850
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.425.705	1.760.434
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	27.097.603	28.036.284
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	774.000	678.000
	Gæld til kreditinstitutter	1.059.979	1.039.242
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	136.852	146.312
	Selskabsskat	298.600	125.500
	Anden gæld	652.296	698.189
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.921.727	2.687.243
	Gældsforpligtelser i alt	30.019.330	30.723.527
	Passiver i alt	31.424.407	36.100.083

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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 finansiell 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 udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter 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, 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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger 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.

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.

	2014	2013
	DKK	DKK

1. Personaleomkostninger

Andre omkostninger til social sikring	0	155
Personaleomkostninger i øvrigt	378	3.099
I alt	378	3.254

2. Skatter

Årets aktuelle skat	168.830	97.175
Årets udskudte skat	-991.000	-104.000
I alt	-822.170	-6.825

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
-------------	----------------------	----------------------

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

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

Saldo pr. 01.01.14	125.000	4.217.556
Forslag til resultatdisponering	0	-2.980.479
Saldo pr. 31.12.14	125.000	1.237.077

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

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	490.000	22.300.000	26.161.898	26.723.850
Kreditinstitutter i øvrigt	284.000	144.000	1.709.705	1.990.434
I alt	774.000	22.444.000	27.871.603	28.714.284

5. Eventualforpligtelser

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

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 1.060, restgæld pr. 31.12.14 t.DKK 822.

Realkredit Danmark, hovedstol t.DKK 266, restgæld pr. 31.12.14 t.DKK 209.

Nykredit, hovedstol t.DKK 568, restgæld pr. 31.12.14 t.DKK 427.

Nykredit, hovedstol t.DKK 51, restgæld pr. 31.12.14 t.DKK 38.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 26.162 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.270.

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 31.270. 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.