

HGBN Frederikshavn ApS

Wibroesvej 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 16220574

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27.10.2017

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016/17 | 6 |
| Balance pr. 30.06.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HGBN Frederikshavn ApS

Wibroesvej 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 16220574

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for HGBN Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.10.2017

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HGBN Frederikshavn ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HGBN Frederikshavn ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1 i årsregnskabet.

Der er i indeværende regnskabsår opnået en forbedret samlet finansieringssituation efter bankaftale med pengeinstitut i koncernen, som har forbedret den økonomiske situation for koncernen og dermed giver bedre mulighed for at afvikle forpligtelser og modstå risici ved de indgåede variable finansieringsvilkår som vil kunne ændre sig fremadrettet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Det er ledelsens vurdering, at selskabet og koncernen i årene fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift som følge af det forbedrede likviditetsberedskab og det reducerede gældsomfang

Med baggrund i ovenstående har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

Vi skal tillige henvise til note 3, hvor ledelsen oplyser om væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelse af investeringsejendomme.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 27.10.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2016/17 udviser et overskud på 13.844 t.kr. og en negativ egenkapital på 16.463 t.kr.

Årets resultat er positivt påvirket af dagsværdireguleringen på ejendommene, der udgør 13.114 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 2.554.179 | 2.479 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 13.114.480 | (2.093) |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser | | 0 | (217) |
| Personaleomkostninger | 2 | (148.303) | (116) |
| Af- og nedskrivninger | | (50.000) | 0 |
| Driftsresultat | | 15.470.356 | 53 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | | 287.841 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 281.367 | 26 |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | | (307.777) | (411) |
| Andre finansielle omkostninger | | (1.707.712) | (715) |
| Resultat før skat | | 14.024.075 | (1.047) |
| Skat af årets resultat | | (180.004) | (248) |
| Årets resultat | | 13.844.071 | (1.295) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 13.844.071 | (1.295) |
| | | 13.844.071 | (1.295) |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 54.621.680 | 41.507 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 54.621.680 | 41.507 |
| Anlægsaktiver | | 54.621.680 | 41.507 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 0 | 50 |
| Varebeholdninger | | 0 | 50 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 96.962 | 123 |
| Andre tilgodehavender | | 390.727 | 318 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.476 | 3 |
| Tilgodehavender | | 497.165 | 444 |
| Likvide beholdninger | | 507.463 | 873 |
| Omsætningsaktiver | | 1.004.628 | 1.367 |
| Aktiver | | 55.626.308 | 42.874 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200 |
| Overført overskud eller underskud | | (16.663.121) | (30.507) |
| Egenkapital | | (16.463.121) | (30.307) |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 69.005.211 | 68.673 |
| Anden gæld | | 1.351.409 | 1.274 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 70.356.620 | 69.947 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 985.655 | 1.729 |
| Bankgæld | | 0 | 481 |
| Skyldig selskabsskat | | 0 | 248 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 180.004 | 0 |
| Anden gæld | | 562.800 | 772 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.350 | 4 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.732.809 | 3.234 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 72.089.429 | 73.181 |
| | | | |
| Passiver | | 55.626.308 | 42.874 |
| | | | |
| Going concern | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 200.000 | (30.507.192) | (30.307.192) |
| Årets resultat | 0 | 13.844.071 | 13.844.071 |
| Egenkapital ultimo | 200.000 | (16.663.121) | (16.463.121) |

Noter

1. Going concern

Der er i indeværende regnskabsår opnået en forbedret samlet finansieringssituation efter bankaftale med pengeinstitut i koncernen, som har forbedret den økonomiske situation for koncernen og dermed giver bedre mulighed for at afvikle forpligtelser og modstå risici ved de etablerede variable finansieringsvilkår som vil kunne ændre sig fremadrettet.

Det er ledelsens vurdering, at selskabet og koncernen i årene fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift som følge af det forbedrede likviditetsberedskab og det reducerede gældsomfang

Med baggrund i ovenstående har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

| | 2016/17 | 2015/16 |
|---|----------------|----------------|
| | kr. | t.kr. |
| 2. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 107.939 | 82 |
| Pensioner | 40.364 | 34 |
| | 148.303 | 116 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | |

| | Investe- rings- ejendomme |
|-------------------------------------|--|
| | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 60.308.682 |
| Kostpris ultimo | 60.308.682 |
| Dagsværdireguleringer primo | (18.801.482) |
| Årets dagsværdireguleringer | 13.114.480 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | (5.687.002) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 54.621.680 |

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse og enkelte til erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Frederikshavn.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 6,0% pr. 30.06.2017 (7,5 % i 2015/16).

En afvigelse på afkastkravet med i gennemsnit +/- 0,5%-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -5,0 mio. kr. + 4,2 mio. kr., og en ændring i egenkapitalen på hhv. -5,0 mio. kr. og + 4,2 mio. kr.

Noter

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til 3.277 t.kr. baseret på ejendommenes driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret, og som der følger af markedsstandarden for lignende ejendomme budgetteres der ikke med tomgang i forudsætninger for normaliseret drift grundet ejendommenes beliggenheder.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommene, men ledelsen har anvendt opdateret markedsdata fra anerkendt markedsrapport til brug for fastsættelse af afkastkravet. Afkastkravet fastsættes ved et vægtet gennemsnit af afkastkravet knyttet til de enkelte lejemål og udgør 6% ved brug af markedsdata. Afvigelsen fra det markedsfastsatte afkastkrav skyldes ledelsens konkrete vurdering.

| | Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015/16 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr. |
|---|---|---|---|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 985.655 | 1.729 | 69.005.211 |
| Anden gæld | 0 | 0 | 1.351.409 |
| | 985.655 | 1.729 | 70.356.620 |

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGBN Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Gæld til realkreditinstitut 69.991 t.kr. er sikret ved pant nom. 84.219 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 54.622 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 0 kr. er pantsat ejerpantebrev nom. 18.269 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 54.622 t.kr.

Ejerpantebreve nom. 13.769 t.kr. ligger endvidere til sikkerhed for tidligere mellemværende mellem HGBN Holding ApS og Brdr. Hede A/S i årets løb. Mellemværende udgør 0 kr. pr. 30.06.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.06.2016 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Årets nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Indtægter indregnes på tidspunktet, hvor huslejen forfalder til betaling.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift, administration, tab på lejere mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved

Anvendt regnskabspraksis

anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejer bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.