

HGBN Frederikshavn ApS

Wibroesvej 3
9000 Aalborg
CVR-nr. 16220574

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.11.2018

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HGBN Frederikshavn ApS

Wibroesvej 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 16220574

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02.11.2018

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HGBN Frederikshavn ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HGBN Frederikshavn ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på oplysningerne i note 1, hvoraf det fremgår, at selskabets fremtidige drift er betinget af, at selskabets bidragssats på gæld til kreditinstitutter ikke forhøjes væsentligt mere end den nuværende. Der er igangsat forhandlinger om alternativ finansiering, som forventes at resultere i bedre finansieringsvilkår fremadrettet. Samlet set har koncernen negativ egenkapital, og koncernens samlede likviditetsreserve kan vise sig at være utilstrækkelig, såfremt bidragssatsen stiger, og det samtidigt bliver nødvendigt at anvende likviditet til afvikling af anden gæld i koncernen. Det forventes dog, at afvikling af anden gæld kan ske inden for koncernens likviditetsreserver, og ledelsen har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at den nuværende bidragssats ikke forhøjes og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje. Dette forhold har ikke medført modifikation til vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi gør opmærksom på oplysningerne i note 4, hvoraf det fremgår, at der forekommer væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelsen af investeringsejendomme.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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 derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 02.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2017/18 udviser et overskud på 1.483 t.kr. og en negativ egenkapital på 14.980 t.kr.

Selskabets fremtidige drift er betinget af, at selskabets bidragssats på gæld til kreditinstitutter ikke forhøjes væsentligt mere end den nuværende. Der er igangsat forhandlinger om alternativ finansiering, som forventes at resultere i bedre finansieringsvilkår fremadrettet. Samlet set har koncernen negativ egenkapital, og koncernens samlede likviditetsreserve kan vise sig at være utilstrækkelig, såfremt bidragssatsen stiger, og det samtidigt bliver nødvendigt at anvende likviditet til afvikling af anden gæld i koncernen. Det forventes dog, at afvikling af anden gæld kan ske inden for koncernens likviditetsreserver, og vi har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at den nuværende bidragssats ikke forhøjes og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Selskabets ledelse er opmærksom på bestemmelserne i selskabslovgivningen vedrørende kapitaltab.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der er konstateret væsentlig usikkerhed vedrørende værdiansættelse af investeringsejendomme i et af de indregnede datterselskaber. Usikkerheden er yderligere beskrevet i note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.433.438	2.554.179
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	13.114.480
Personaleomkostninger	2	(106.105)	(148.303)
Af- og nedskrivninger		0	(50.000)
Driftsresultat		2.327.333	15.470.356
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.135.953	287.841
Andre finansielle indtægter		0	281.367
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(23.587)	(307.777)
Andre finansielle omkostninger		(1.624.753)	(1.707.712)
Resultat før skat		1.814.946	14.024.075
Skat af årets resultat	3	(331.738)	(180.004)
Årets resultat		1.483.208	13.844.071
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.483.208	13.844.071
		1.483.208	13.844.071

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		54.621.680	54.621.680
Materielle anlægsaktiver	4	54.621.680	54.621.680
 Anlægsaktiver		 54.621.680	 54.621.680
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		199.216	96.962
Andre tilgodehavender		635.470	390.727
Periodeafgrænsningsposter		9.476	9.476
Tilgodehavender		844.162	497.165
 Likvide beholdninger		 1.364.608	 507.463
 Omsætningsaktiver		 2.208.770	 1.004.628
 Aktiver		 56.830.450	 55.626.308

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>(15.179.913)</u>	<u>(16.663.121)</u>
Egenkapital		<u>(14.979.913)</u>	<u>(16.463.121)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		68.020.867	69.005.211
Anden gæld		<u>1.459.315</u>	<u>1.351.409</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>69.480.182</u>	<u>70.356.620</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	987.774	985.655
Leverandører af varer og tjenesteydelser		191.856	321.715
Gæld til tilknyttede virksomheder		809.823	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		260.788	180.004
Anden gæld		70.372	241.085
Periodeafgrænsningsposter		<u>9.568</u>	<u>4.350</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.330.181</u>	<u>1.732.809</u>
Gældsforpligtelser		<u>71.810.363</u>	<u>72.089.429</u>
Passiver		<u>56.830.450</u>	<u>55.626.308</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(16.663.121)	(16.463.121)
Årets resultat	0	1.483.208	1.483.208
Egenkapital ultimo	200.000	(15.179.913)	(14.979.913)

Noter

1. Going concern

Selskabets fremtidige drift er betinget af, at selskabets bidragssats på gæld til kreditinstitutter ikke forhøjes væsentligt mere end den nuværende. Der er igangsat forhandlinger om alternativ finansiering, som forventes at resultere i bedre finansieringsvilkår fremadrettet. Samlet set har koncernen negativ egenkapital, og koncernens samlede likviditetsreserve kan vise sig at være utilstrækkelig, såfremt bidragssatsen stiger, og det samtidigt bliver nødvendigt at anvende likviditet til afvikling af anden gæld i koncernen. Det forventes dog, at afvikling af anden gæld kan ske inden for koncernens likviditetsreserver, og vi har ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at den nuværende bidragssats ikke forhøjes og har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	65.360	107.939
Pensioner	40.745	40.364
	106.105	148.303
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	260.788	180.004
Regulering vedrørende tidligere år	70.950	0
	331.738	180.004

	Investe- rings- ejendomme
	kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	60.308.682
Kostpris ultimo	60.308.682
Dagsværdireguleringer primo	(5.687.002)
Dagsværdireguleringer ultimo	(5.687.002)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	54.621.680

Noter

4. Materielle anlægsaktiver, fortsat

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede 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. 30.06.2018 (6,0 % i 2016/17).

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.

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

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

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen af investeringsejendommene. Dagsværdien af ejendommene er opgjort ud fra geografiske forhold, vedligeholdelsesstand samt det generelle marked i området.

Vi skal tillige gøre opmærksom på, at udfordringer på ejendomsmarkedet i Frederikshavn besværliggør en konkret værdiansættelse af ejendommene. Efterspørgslen på ejendomsmarkedet i Frederikshavn er meget svingende, hvorfor en vurdering af dagsværdien vil være forbundet med væsentlig usikkerhed.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til reakreditinstitutter	987.774	985.655	68.020.867	60.662.302
Anden gæld	0	0	1.459.315	0
	987.774	985.655	69.480.182	60.662.302

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGBN Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Gæld til realkreditinstitut udgørende 69.009 t.kr. er sikret ved pant nom. 88.607 t.kr. i ejendomme.
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 54.622 t.kr.

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.

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

Nettoomsætning af 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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 tilknyttede virksomheder. 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 ejendommenes 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 anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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 proventuet 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.

Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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