

HGBN Frederikshavn ApS

CVR-nr. 16220574

Wibroesvej 3

9000 Aalborg

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.10.2016

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.06.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HGBN Frederikshavn ApS
Wibroesvej 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 16220574
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede, formand
Henrik Bach Nielsen
Gerner Bach Nielsen

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for HGBN Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11.10.2016

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede
formand

Henrik Bach Nielsen

Gerner 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 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, og der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at den fortsatte drift er afhængig af, at der ikke opstår uforudsete omkostninger eller fald i indtægter. Koncernen arbejder på en samlet finansieringsaftale med sine finansielle samarbejdspartnere med det formål at forbedre den økonomiske situation for koncernen og via forbedrede finansieringsvilkår forbedre koncernens mulighed for at afvikle sine forpligtelser i fremtiden. Forhandlingerne forløber planmæssigt og forventes afsluttet inden udgangen af 2016.

Det er ledelsens vurdering, at den eksisterende aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2016/17, ligesom det er ledelsens vurdering, at koncernen fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 11.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2015/16 udviser et underskud på 1.295 t.kr. og en negativ egenkapital på 30.307 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdireguleringen på ejendommene, der udgør 2.092 t.kr.

Going concern og kapitalforhold

Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften samt mulighederne for en fremtidig reetablering af selskabets negative egenkapital.

Der forventes overskud i det kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

På grund af den økonomiske afmatning og svage salgsmuligheder på ejendomsmarkedet i Frederikshavn er det ledelsens opfattelse, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Usikkerheden påvirker således selskabets indregning af investeringsejendomme.

Særlige risici

Selskabet er i høj grad afhængig af den øvrige koncern. Koncernen er eksponeret overfor rentestigninger, da koncernen primært er finansieret med bankgæld og realkreditgæld med variable renter.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

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, herunder renteomkostninger 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommenes beliggenhed, lejer bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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 dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på prioritetsgælden pr. balancedagen. Reguleringen af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.478.566	1.503
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.092.800)	(1.273)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(217.125)	147
Personaleomkostninger	2	<u>(116.345)</u>	<u>(84)</u>
Driftsresultat		52.296	293
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	1.072
Andre finansielle indtægter		25.805	1
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(410.294)	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(715.566)</u>	<u>(1.390)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.047.759)	(24)
Skat af ordinært resultat		<u>(247.658)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(1.295.417)</u>	<u>(24)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.295.417)</u>	<u>(24)</u>
		<u>(1.295.417)</u>	<u>(24)</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		41.507.200	43.600
Materielle anlægsaktiver	3	41.507.200	43.600
 Anlægsaktiver		 41.507.200	 43.600
 Råvarer og hjælpematerialer		50.000	50
Varebeholdninger		50.000	50
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		123.638	49
Andre tilgodehavender		318.570	247
Periodeafgrænsningsposter		2.548	6
Tilgodehavender		444.756	302
 Likvide beholdninger		 872.822	 862
 Omsætningsaktiver		 1.367.578	 1.214
 Aktiver		 42.874.778	 44.814

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		<u>(30.507.193)</u>	<u>(29.212)</u>
Egenkapital		<u>(30.307.193)</u>	<u>(29.012)</u>
Gæld til realkreditinstitutter		68.672.494	70.186
Anden gæld		<u>1.274.347</u>	<u>1.128</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>69.946.841</u>	<u>71.314</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.729.441	1.044
Bankgæld		480.706	959
Skyldig selskabsskat		247.658	0
Anden gæld		772.975	505
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.350</u>	<u>4</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.235.130</u>	<u>2.512</u>
Gældsforpligtelser		<u>73.181.971</u>	<u>73.826</u>
Passiver		<u>42.874.778</u>	<u>44.814</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(29.211.776)	(29.011.776)
Årets resultat	0	(1.295.417)	(1.295.417)
Egenkapital ultimo	200.000	(30.507.193)	(30.307.193)

Noter

1. Going concern

Der er væsentlig usikkerhed, og der kan rejses betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften, idet denne i høj grad er betinget af forholdene i den øvrige koncern, herunder disse selskabers evne til at opnå en rentabel fremtidig drift og generere den nødvendige likviditet til afvikling af selskabernes forpligtelser i de kommende år.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at de opstillede budgetter overholdes, og at der ikke opstår uforudsete omkostninger, samt at tomgang kan holdes på det nuværende niveau. Der arbejdes på en forbedret samlet finansieringsaftale med de finansielle samarbejdspartnere med det formål at forbedre den økonomiske situation for koncernen og via forbedrede finansieringsvilkår forbedre koncernens mulighed for at afvikle sine forpligtelser i fremtiden. Det er dog ledelsens vurdering, at den eksisterende aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2016/17, ligesom det er ledelsens vurdering, at koncernen i årene fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift hvis den forhandlede aftale bliver gennemført.

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

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	82.494	51
Pensioner	33.851	33
	<u>116.345</u>	<u>84</u>
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		60.308.682
Kostpris ultimo		<u>60.308.682</u>
Dagsværdireguleringer primo		(16.708.682)
Årets dagsværdireguleringer		(2.092.800)
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>(18.801.482)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>41.507.200</u>

Noter

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7,5 % pr. 30.06.2016. Der er betydelig usikkerhed forbundet ved værdiansættelse af investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 2,6 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	1.044	1.729.441	68.672.494	58.622.175
Anden gæld	0	0	1.274.347	1.274.347
	1.044	1.729.441	69.946.841	59.896.522

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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 70.402 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 41.507 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 481 t.kr. er pantsat ejerpantebreve nom. 18.269 t.kr. med pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 41.507 t.kr.

Ejerpantebreve nom 13.769 t.kr. ligger endvidere til sikkerhed for bankgæld i Middelgade 10 ApS og HGBN Holding ApS på 14.983 t.kr.