

**Ejendomsselskabet  
Hasserisvej 143 ApS**  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 27663907

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.05.2017

**Dirigent**

---

Navn: Allan Nørgaard

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Hasserisvej 143 ApS  
Hasserisvej 143  
9000 Aalborg

CVR-nr.: 27663907

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk  
Allan Nørgaard

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gøteborgvej 18  
9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Ejendomsselskabet Hasserisvej 143 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17.05.2017

### Direktion

Lars Beltoft Ørbæk

Allan Nørgaard

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hasserisvej 143 ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hasserisvej 143 ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover 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 17.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Lars Birner Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning og administration af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 581 t.kr., som anses for værende tilfredsstillende.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af investeringsejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelserne er derfor behæftet med usikkerhed.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>832.970</b>	<b>813</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	300
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	(45)
<b>Driftsresultat</b>		<b>832.970</b>	<b>1.068</b>
Andre finansielle indtægter		49.794	46
Andre finansielle omkostninger		(137.963)	(146)
<b>Resultat før skat</b>		<b>744.801</b>	<b>968</b>
Skat af årets resultat	1	(164.239)	(152)
<b>Årets resultat</b>		<b>580.562</b>	<b>816</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		580.562	816
		<b>580.562</b>	<b>816</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		17.722.764	17.632
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>17.722.764</b>	<b>17.632</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>17.722.764</b>	 <b>17.632</b>
 Andre tilgodehavender		1.778.860	1.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.778.860</b>	<b>1.600</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>1.778.860</b>	 <b>1.600</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>19.501.624</b>	 <b>19.232</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		135.683	136
Overført overskud eller underskud		6.026.778	5.446
<b>Egenkapital</b>		<b>6.162.461</b>	<b>5.582</b>
Udskudt skat		1.920.898	1.922
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.920.898</b>	<b>1.922</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.647.838	9.911
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>9.647.838</b>	<b>9.911</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	262.524	262
Bankgæld		1.344.765	1.378
Skyldig selskabsskat		54.300	58
Anden gæld		108.838	119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.770.427</b>	<b>1.817</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.418.265</b>	<b>11.728</b>
<b>Passiver</b>		<b>19.501.624</b>	<b>19.232</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	135.683	5.421.043	5.556.726
Ændring i regnskabspraksis	0	25.173	25.173
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>135.683</b>	<b>5.446.216</b>	<b>5.581.899</b>
Årets resultat	0	580.562	580.562
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>135.683</b>	<b>6.026.778</b>	<b>6.162.461</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	164.626	168
Ændring af udskudt skat	(387)	56
Regulering vedrørende tidligere år	0	(72)
	<b>164.239</b>	<b>152</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		8.828.194
Tilgange		90.720
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>8.918.914</b>
Opskrivninger primo		8.803.850
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>8.803.850</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>17.722.764</b>

Investeringssejendomme er jf. beskrivelse i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til erhverv. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg og Blokhus. Følgende afkastkrav er anvendt til værdiansættelse af investeringsejendomme:

- Erhvervsejendomme, 4,25 og 6,9 procent (4,25 og 6,9 procent i 2015)

En afvigelse af afkastkravet med gennemsnit 0,5 %-point vil medføre en ændring af dagsværdien på +2,2 mio. og -1,7 mio.

Selskabets ejendomme har i al væsentlighed været udlejet i regnskabsåret. Der er ikke i forbindelse med værdiansættelsen af investeringsejendomme anvendt ekstern vurderingsmand.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	262.524	262	9.647.838	8.112.374
	<b>262.524</b>	<b>262</b>	<b>9.647.838</b>	<b>8.112.374</b>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 700 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 17.332 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

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

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 86 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 19 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 67 t.kr. Balancesummen er uændret, mens egenkapitalen pr. 31.12.2016 forøges med 67 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2016 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 9.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, efterhånden som lejer er forpligtet til indbetaling heraf. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter..

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres 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 renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens

## Anvendt regnskabspraksis

beliggenhed, lejernes 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.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

### 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.