

Hasserisgade 12 + 14 ApS

CVR-nr. 28852932

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

Hasserisgade 12 + 14 ApS

Wibroesvej 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 28852932

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for Hasserisgade 12 + 14 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 11.10.2016

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hasserisgade 12 + 14 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hasserisgade 12 + 14 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.

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 687 t.kr. og en negativ egenkapital på 1.500 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.

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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 anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og returvarer.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

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. Regulering af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

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.

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		466.944	373
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(341.250)	20
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		(57.290)	6
Af- og nedskrivninger		<u>0</u>	<u>(1)</u>
Driftsresultat		68.404	398
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(502.260)	(40)
Andre finansielle omkostninger		<u>(168.500)</u>	<u>(285)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(602.356)	73
Skat af ordinært resultat	2	<u>(84.895)</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(687.251)</u>	<u>73</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(687.251)</u>	<u>73</u>
		<u>(687.251)</u>	<u>73</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		16.065.000	16.406
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.000	40
Materielle anlægsaktiver	3	<u>16.105.000</u>	<u>16.446</u>
 Anlægsaktiver		 <u>16.105.000</u>	 <u>16.446</u>
 Andre tilgodehavender	4	0	6
Periodeafgrænsningsposter		0	2
Tilgodehavender		<u>0</u>	<u>8</u>
 Likvide beholdninger		 <u>206.240</u>	 <u>151</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>206.240</u>	 <u>159</u>
 Aktiver		 <u><u>16.311.240</u></u>	 <u><u>16.605</u></u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>(1.625.468)</u>	<u>(938)</u>
Egenkapital		<u>(1.500.468)</u>	<u>(813)</u>
Udskudt skat		27.549	0
Andre hensatte forpligtelser		<u>188.103</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>215.652</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.628.128	16.865
Anden gæld		<u>246.529</u>	<u>230</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>16.874.657</u>	<u>17.095</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	294.327	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.328	0
Skyldig selskabsskat	6	90.163	33
Anden gæld		292.692	243
Periodeafgrænsningsposter		<u>41.889</u>	<u>47</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>721.399</u>	<u>323</u>
Gældsforpligtelser		<u>17.596.056</u>	<u>17.418</u>
Passiver		<u>16.311.240</u>	<u>16.605</u>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(938.217)	(813.217)
Årets resultat	0	(687.251)	(687.251)
Egenkapital ultimo	125.000	(1.625.468)	(1.500.468)

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.

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	57.346	0
Ændring af udskudt skat	27.549	0
	84.895	0

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	16.172.129	577.092
Kostpris ultimo	16.172.129	577.092
Af- og nedskrivninger primo	0	(537.092)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(537.092)
Dagsværdireguleringer primo	234.121	0
Årets dagsværdireguleringer	(341.250)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(107.129)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.065.000	40.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 1,8 mio. kr.

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

4. Andre tilgodehavender

Selskabets tilgodehavende på 1.769 t.kr. hos moderselskabet HGBN Holding ApS er nedskrevet til 0 kr. Egenkapitalen i moderselskabet er negativ, og overskydende likviditet i koncernen vil primært blive anvendt til nedbringelse af gæld til finansielle samarbejdspartnere.

	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.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	294.327	16.628.128	14.196.003
Anden gæld	0	0	246.529	246.529
	0	294.327	16.874.657	14.442.532

Noter

6. Skyldig selskabsskat

Skyldig selskabsskat vedrører skyldig sambeskatningsbidrag.

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGBN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2012/13 solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes solidarisk for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.065 t.kr.

Til sikkerhed for Middelgade 10 ApS, HGBN Frederikshavn ApS og HGBN Frederikshavn Holding ApS' mellemværende med Jyske Bank på 13.424 t.kr. er deponeret ejerpantebrev nom. 2.500 t.kr. i ejendomme.