

Hasserisgaard Center A/S
Fuglevænget 9
9000 Aalborg
CVR-nr. 29133506

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.05.2016

Dirigent

Navn: Keld Gregersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hasserisgaard Center A/S
Fuglevænget 9
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29133506

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Keld Gregersen
Vibeke Gregersen
Caroline Serup Gregersen

Direktion

Keld Gregersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Hasserisgaard Center A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30.05.2016

Direktion

Keld Gregersen

Bestyrelse

Keld Gregersen

Vibeke Gregersen

Caroline Serup Gregersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hasserisgaard Center A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hasserisgaard Center A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Aalborg, den 30.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 1.288 t.kr. Selskabet forventer et positivt resultat for 2016 på baggrund af eksisterende lejeaftaler.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendommenes værdi er i lighed med tidligere fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. I lighed med tidligere år har ledelsen foretaget en værdiansættelse af ejendommene 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 ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen 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.

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

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer i årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

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. 31.12.2014 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor forøger årets resultat før skat med 190 t.kr. Årets skat af praksisændringerne udgør 38 t.kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 152 t.kr. Balancesummen forøges med 38 t.kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 85 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 12.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Selskabet har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 stk. 1 valgt i resultatopgørelsen at tage udgangspunkt i bruttofortjenesten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme. Lejeindtægterne indregnes efter faktureringsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende, gæld, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 klar-
gøring 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.

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominal 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

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		825.308	1.882
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.274.633	528
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	125
Personaleomkostninger	1	(220.096)	(197)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(43.230)</u>	<u>(60)</u>
Driftsresultat		2.836.615	2.278
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(889.222)</u>	<u>(884)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.947.393	1.394
Skat af ordinært resultat	4	<u>(659.470)</u>	<u>(128)</u>
Årets resultat		<u>1.287.923</u>	<u>1.266</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.287.923</u>	<u>1.266</u>
		<u>1.287.923</u>	<u>1.266</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		34.120.199	31.846
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>87.264</u>	<u>131</u>
Materielle anlægsaktiver	5	<u>34.207.463</u>	<u>31.977</u>
 Anlægsaktiver		 <u>34.207.463</u>	 <u>31.977</u>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		53.123	66
Andre tilgodehavender		<u>483.423</u>	<u>810</u>
Tilgodehavender		<u>536.546</u>	<u>876</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>536.546</u>	 <u>876</u>
 Aktiver		 <u><u>34.744.009</u></u>	 <u><u>32.853</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500
Overført overskud eller underskud		4.924.766	3.518
Egenkapital		<u>5.424.766</u>	<u>4.018</u>
Udskudt skat		1.382.371	737
Hensatte forpligtelser		<u>1.382.371</u>	<u>737</u>
Gæld til realkreditinstitutter		16.916.388	16.850
Anden gæld	6	0	548
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>16.916.388</u>	<u>17.398</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	46.374	46
Bankgæld		12.942	139
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.732	10
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.303.049	8.986
Skyldig selskabsskat		13.966	198
Anden gæld	8	1.267.507	971
Periodeafgrænsningsposter		368.914	350
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.020.484</u>	<u>10.700</u>
Gældsforpligtelser		<u>27.936.872</u>	<u>28.098</u>
Passiver		<u>34.744.009</u>	<u>32.853</u>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	3.518.056	4.018.056
Ændring i regnskabspraksis	0	(117.372)	(117.372)
Korrigeret egenkapital primo	500.000	3.400.684	3.900.684
Værdireguleringer	0	236.159	236.159
Årets resultat	0	1.287.923	1.287.923
Egenkapital ultimo	500.000	4.924.766	5.424.766

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	189.299	167
Pensioner	24.000	14
Andre omkostninger til social sikring	6.797	16
	220.096	197
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	43.230	60
	43.230	60
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	439.582	429
Øvrige finansielle omkostninger	449.640	455
	889.222	884
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	13.966	198
Ændring af udskudt skat	645.504	(70)
	659.470	128

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	28.151.129	400.193
Kostpris ultimo	28.151.129	400.193
Opskrivninger primo	3.694.437	0
Årets opskrivninger	2.274.633	0
Opskrivninger ultimo	5.969.070	0
Af- og nedskrivninger primo	0	(269.699)
Årets afskrivninger	0	(43.230)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(312.929)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	34.120.199	87.264

Investeringsejendommene er målt på baggrund af investeringsejendommernes normaliserede resultat før finansielle poster med afkast på 3,75 % for boligudlejningsejendomme og ejerlejligheder og på 4,5 for erhvervsejendomme med baggrund i sammenlignelige salg i området. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3.364 t.kr. Investeringsejendommene har i al væsentlighed været udlejet fuldt ud i 2015. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand.

	2015 kr.	2014 t.kr.
6. Anden gæld		
Afledte finansielle instrumenter	0	548
	0	548

	Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld ef- ter 5 år kr.
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	46.374	46	16.916.388	12.161.257
	46.374	46	16.916.388	12.161.257

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
8. Anden gæld		
Moms og afgifter	143.730	261
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	1.719	19
Feriepengeforpligtelser	55.688	49
Afledte finansielle instrumenter	311.954	0
Andre skyldige omkostninger	754.416	642
	1.267.507	971
	2015	2014
	kr.	t.kr.
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter med tredjemand frem til udløb	6.030	0

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 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.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.869.608 kr. pr. 31.12.2015.

Til sikkerhed for opfyldelse af medlemmernes forpligtelser overfor E/F Obels Have er tinglyst deklaration pantstiftende på 45.000 kr i lejligheden Astrid Obels Vej 4, 1. mf.

Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendomme udgør 1.250.591 kr. pr. 31.12.2015