



Hasserisgaard Center A/S

Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg
CVR-nr. 29133506

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
26.06.2020

Keld Gregersen
Dirigent

Indhold

| | |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2019 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2019 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2019 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hasserisgaard Center A/S
Kong Christians Alle 37
9000 Aalborg

CVR-nr.: 29133506
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Vibeke Serup Gregersen
Keld Gregersen
Caroline Serup Gregersen

Direktion

Keld Gregersen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnepromenade 26, 4. sal
9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 26.06.2020

Direktion

Keld Gregersen

Bestyrelse

Vibeke Serup Gregersen

Keld Gregersen

Caroline Serup Gregersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Hasserisgaard Center A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hasserisgaard Center A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

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 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.

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 26.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Peter Nørrevang

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11706

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 1.727 t.kr. mod et underskud på 1.733 sidste år.

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.

Resultatopgørelse for 2019

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|------------------|--------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 1.486.216 | 948.993 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 2.410.000 | 650.000 |
| Personaleomkostninger | 2 | (152.123) | (1.853.281) |
| Af- og nedskrivninger | 3 | (43.813) | (82.678) |
| Driftsresultat | | 3.700.280 | (336.966) |
| Andre finansielle indtægter | | 60.667 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 4 | (1.542.578) | (1.853.182) |
| Resultat før skat | | 2.218.369 | (2.190.148) |
| Skat af årets resultat | 5 | (491.547) | 456.704 |
| Årets resultat | | 1.726.822 | (1.733.444) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.726.822 | (1.733.444) |
| Resultatdisponering | | 1.726.822 | (1.733.444) |

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme | | 49.800.000 | 47.390.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 73.332 | 316.690 |
| Materielle aktiver | 6 | 49.873.332 | 47.706.690 |
| Andre tilgodehavender | | 1.300.000 | 0 |
| Finansielle aktiver | 7 | 1.300.000 | 0 |
| Anlægsaktiver | | 51.173.332 | 47.706.690 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 47.746 | 43.435 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 205.681 | 53.123 |
| Andre tilgodehavender | | 305.380 | 26.790 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 52.694 | 662.580 |
| Tilgodehavender | | 611.501 | 785.928 |
| Likvide beholdninger | | 121.858 | 7.496 |
| Omsætningsaktiver | | 733.359 | 793.424 |
| Aktiver | | 51.906.691 | 48.500.114 |

Passiver

| | Note | 2019 kr. | 2018 kr. |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 13.438.205 | 11.711.383 |
| Egenkapital | | 13.938.205 | 12.211.383 |
| Udskudt skat | | 4.690.393 | 4.146.152 |
| Hensatte forpligtelser | | 4.690.393 | 4.146.152 |
| Deposita | | 1.135.421 | 1.117.229 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 311.083 | 345.207 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 31.741.107 | 30.327.054 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 0 | 9.552 |
| Anden gæld | | 90.482 | 343.537 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 33.278.093 | 32.142.579 |
| Gældsforpligtelser | | 33.278.093 | 32.142.579 |
| Passiver | | 51.906.691 | 48.500.114 |
| Usikkerhed ved indregning og måling | 1 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 9 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2019

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 11.711.383 | 12.211.383 |
| Årets resultat | 0 | 1.726.822 | 1.726.822 |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 13.438.205 | 13.938.205 |

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af de afkastkrav, som er anvendt ved opgørelsen af dagsværdien af selskabets investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit +0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med -4.136 t.kr. jf. omtale heraf i note 6.

2 Personaleomkostninger

| | 2019 | 2018 |
|---|----------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Gager og lønninger | 140.203 | 1.749.624 |
| Pensioner | 6.248 | 74.976 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.672 | 28.681 |
| | 152.123 | 1.853.281 |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 1 | 3 |

3 Af- og nedskrivninger

| | 2019 | 2018 |
|---|---------------|---------------|
| | kr. | kr. |
| Afskrivninger på materielle aktiver | 20.000 | 82.678 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver | 23.813 | 0 |
| | 43.813 | 82.678 |

4 Andre finansielle omkostninger

| | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 1.542.578 | 1.445.392 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 0 | 407.790 |
| | 1.542.578 | 1.853.182 |

5 Skat af årets resultat

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------|----------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 0 | 9.552 |
| Ændring af udskudt skat | 544.241 | 196.324 |
| Refusion i sambeskatning | (52.694) | (662.580) |
| | 491.547 | (456.704) |

6 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--|
| Kostpris primo | 29.310.770 | 810.307 |
| Afgange | 0 | (310.114) |
| Kostpris ultimo | 29.310.770 | 500.193 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 | (493.617) |
| Årets afskrivninger | 0 | (20.000) |
| Tilbageførsel ved afgange | 0 | 86.756 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 | (426.861) |
| Dagsværdireguleringer primo | 18.079.230 | 0 |
| Årets dagsværdireguleringer | 2.410.000 | 0 |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 20.489.230 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 49.800.000 | 73.332 |

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Selskabets investeringsejendomme består af 1 lejelejlighed på 67 m2 beliggende i Aalborg og 1 erhvervmæssig udlejningsejendom på i alt 3.038 m2 beliggende i Aalborg.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligejendomme beliggende i Aalborg 3,75% pr. 31.12.2019 (Afkastkrav 2018: 3,75%)
- Erhvervsejendomme beliggende i Aalborg 5,50% pr. 31.12.2019 (Afkastkrav 2018: 5,50%)

Boligejendommen udlejes til privat beboelse til en m2 pris pr. måned på 95 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Erhvervsejendomme er 100% udlejet til erhverv til en m2 pris pr. måned på 81 kr.

Det gennemsnitlige afkast for ejendommene er 4,63% pr. 31.12.2019. En forøgelse af afkastkravet med +0,5%-point vil reducere dagsværdien med -4.136 t.kr. En formindskelse af afkastkravet med -0,5%-point vil forøge dagsværdien med 4.902 t.kr.

Boligejendommen er værdiansat til 20.896 kr. pr. m2 og erhvervsejendomme er værdiansat til 15.932 kr. pr. m2.

Der er ikke anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

7 Finansielle aktiver

| | Andre tilgode- havender kr. |
|-------------------------------------|--|
| Tilgange | 1.300.000 |
| Kostpris ultimo | 1.300.000 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.300.000 |

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med KVG Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendom udgør 1.400 t.kr. pr. 31.12.2019.

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.

Usikkerhed forbundet med 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra udlejning af investeringsejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

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

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

Materielle aktiver

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 klargøring 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

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

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

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.

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.

Tilgodehavende og skyldig 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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.