

**HGBN Mallorca ApS**  
**CVR-nr. 29619816**  
**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	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

HGBN Mallorca ApS

Wibroesvej 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 29619816

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 HGBN Mallorca 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 HGBN Mallorca ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HGBN Mallorca 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 2, 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 aktivitet består i udlejning af to ferielejligheder.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2015/16 udviser et underskud på 11 t.kr. og en positiv egenkapital på 738 t.kr.

### **Going concern og kapitalforhold**

Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften.

Med baggrund i dette er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi. Dagsværdien af ejendommene er ikke opgjort efter en afkastbaseret model, men en index regulering af en mæglervurdering fra 2013. Denne opgørelsesmetode er behæftet med væsentlig usikkerhed. Der henvises endvidere til note 2 i årsregnskabet, hvor denne usikkerhed er beskrevet.

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.

Årsrapporten 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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

### Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af rentekomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger.

## Balancen

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 af ejendommene er opgjort efter en index regulering af en mæglervurdering fra 2013.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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. Regulering af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

### Andre finansielle forpligtelser

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

**Resultatopgørelse for 2015/16**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>37.874</b>	<b>6</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(34.459)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>9.308</u>	<u>(18)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>12.723</b>	<b>(12)</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(1.067)	(424)
Andre finansielle omkostninger		<u>(22.901)</u>	<u>(27)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(11.245)</u></b>	<b><u>(463)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(11.245)</u>	<u>(463)</u>
		<b><u>(11.245)</u></b>	<b><u>(463)</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		2.515.541	2.550
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>2.515.541</u>	<u>2.550</u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		<u>2.515.541</u>	<u>2.550</u>
 Likvide beholdninger		<u>106.611</u>	<u>22</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>106.611</u>	<u>22</u>
 <b>Aktiver</b>		<u><u>2.622.152</u></u>	<u><u>2.572</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>612.799</u>	<u>624</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>737.799</u></b>	<b><u>749</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>1.803.286</u>	<u>1.812</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>1.803.286</u></b>	<b><u>1.812</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.067	0
Anden gæld		<u>40.000</u>	<u>11</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>81.067</u></b>	<b><u>11</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.884.353</u></b>	<b><u>1.823</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>2.622.152</u></b>	<b><u>2.572</u></b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	624.044	749.044
Årets resultat	0	(11.245)	(11.245)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>612.799</b>	<b>737.799</b>

## 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.

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	4.962.200
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.962.200</b>
Af- og nedskrivninger primo	(2.412.200)
Årets nedskrivninger	(34.459)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.446.659)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.515.541</b>

Værdiansættelsen af investeringsejendommene baserer sig på en ejendomsmæglervurdering fra 2013, der er index reguleret for udviklingen i det spanske boligmarked i perioden siden 2013. Værdiansættelsesmetoden vurderes at medføre en usikkerhed vedrørende opgørelsen af dagsværdien. En ændring i det anvendte index på 1 indexpoint ændrer dagsværdien af selskabets investeringsejendomme med 35 t.kr.

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	1.803.286	1.528.578
Anden gæld	0	0	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.803.286</b>	<b>1.528.578</b>

Langfristet gæld udgør EUR 242.400 omregnet med statusdagens kurs.

## 4. 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.

## 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 1.803 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.516 t.kr.