



Tlf.: 96347300  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET HASSERISVEJ 136 APS**

**HASSERISVEJ 136, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. marts 2017

---

Thomas Rønnow

**CVR-NR. 32 13 80 71**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hasserisvej 136 ApS Hasserisvej 136 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 32 13 80 71 Stiftet: 31. marts 2009 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Rønnow
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank, Erhvervscenter Aalborg Tolbod Plads 1 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Hasserisvej 136 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 13. februar 2017

Direktion:

---

Thomas Rønnow

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hasserisvej 136 ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hasserisvej 136 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 selskabet, 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

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 13. februar 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-3.152</b>	<b>271.581</b>
Af- og nedskrivninger.....		-142.192	-138.192
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-145.344</b>	<b>133.389</b>
Andre finansielle indtægter.....		0	7
Andre finansielle omkostninger.....	1	-158.766	-162.339
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-304.110</b>	<b>-28.943</b>
Skat af årets resultat.....	2	66.900	4.685
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-237.210</b>	<b>-24.258</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-237.210	-24.258
<b>I ALT</b> .....		<b>-237.210</b>	<b>-24.258</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		12.773.639	12.715.831
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.773.639</b>	<b>12.715.831</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.773.639</b>	<b>12.715.831</b>
Andre tilgodehavender.....		36.821	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		79.858	0
Tilgodehavender.....		116.679	0
Likvide beholdninger.....		26.234	96.987
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>142.913</b>	<b>96.987</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.916.552</b>	<b>12.812.818</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		3.865.090	3.904.837
Overført overskud.....		-1.268.704	-1.071.241
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>2.721.386</b>	<b>2.958.596</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		888.585	919.627
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>888.585</b>	<b>919.627</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.478.513	7.603.843
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.478.513</b>	<b>7.603.843</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	126.772	127.417
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.334.910	1.114.561
Selskabsskat.....		44.000	25.474
Anden gæld.....		322.386	63.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.828.068</b>	<b>1.330.752</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>9.306.581</b>	<b>8.934.595</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.916.552</b>	<b>12.812.818</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Tilknyttede virksomheder.....	44.875	42.836	1	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	113.891	119.503		
	<b>158.766</b>	<b>162.339</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>				
Skatterefusion.....	-35.858	25.474	2	
Regulering af udskudt skat.....	-31.042	-30.159		
	<b>-66.900</b>	<b>-4.685</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
		Grunde og bygninger	3	
Kostpris 1. januar 2016.....		8.420.792		
Tilgang.....		200.000		
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>		<b>8.620.792</b>		
Opskrivninger 1. januar 2016.....		5.488.834		
Regulering afskrivning/opskrivning.....		-482.633		
Årets regulering.....		-50.958		
<b>Opskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>4.955.243</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		1.193.795		
Regulering afskrivning/opskrivning.....		-482.633		
Årets afskrivninger.....		91.234		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>		<b>802.396</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>		<b>12.773.639</b>		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		7.818.396		
<b>Egenkapital</b>				
	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
	kapital	opskrivninger	overskud	
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	3.904.837	-1.071.241	2.958.596
Andre reguleringer.....		-39.747	39.747	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-237.210	-237.210
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>3.865.090</b>	<b>-1.268.704</b>	<b>2.721.386</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	7.731.260	7.605.285	126.772	6.931.981	
	<b>7.731.260</b>	<b>7.605.285</b>	<b>126.772</b>	<b>6.931.981</b>	

**Eventualposter mv.**

6

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Sanyei Scandinavia Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 7.605 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.778 tkr.

Til sikkerhed for mellemværende med Jyske Bank er der udstedt ejerpantebrev nom. 3.000 tkr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 12.778 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hasserisvej 136 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Som følge af ændrede krav i årsregnskabsloven skal opskrivningsreserver på egenkapitalen vedrørende materielle anlægsaktiver reduceres med den del af årets afskrivninger, der kan henføres til opskrivningsbeløbet. Tidligere skulle der ikke ske reduktion af opskrivningsreserven med afskrivninger. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i årsregnskabsloven § 41, stk. 3.  
Den beløbsmæssige indvirkning af den ændrede regnskabspraksis, medfører en reduktion af opskrivningsreserven primo med foretagne afskrivninger på 376 tkr. Som følge af ændret skatteprocent fra 25 % til 22 % er opskrivningsreserven primo forøget med 165 tkr. Samlet set er opskrivningsreserven primo reduceret med 211 tkr. Årets reduktion af opskrivningsreserven udgør 40 tkr.

### **Koncernregnskab**

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen, administration og lokaler mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	7.000.000

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Et beløb svarende til den foretagne opskrivning bindes på en særlig reserve under egenkapitalen benævnt "Reserve for opskrivninger". Reserven reduceres med foretagne afskrivninger og udskudt skat.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.