

Hasseris Have, Partnerselskab

Hasserisvej 137, 9000 Aalborg

CVR-nr. 34 45 82 43

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2016.

Peter Lau Lauritzen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Hasseris Have, Partnerselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 17. marts 2016

Direktion

Palle Ørtoft

Bestyrelse

Inge Ørtoft

Palle Ørtoft

Peter Lau Lauritzen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hasseris Have, Partnerselskab

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hasseris Have, Partnerselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 17. marts 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Per Laursen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Hasseris Have, Partnerselskab
Hasserisvej 137
9000 Aalborg

CVR-nr.: 34 45 82 43
Stiftet: 15. februar 2012
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Inge Ørtoft
Palle Ørtoft
Peter Lau Lauritzen

Direktion

Palle Ørtoft

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive virksomhed med køb, udvikling, salg samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for ikke-tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hasseris Have, Partnerselskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som løbende er posteret på egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægt og omkostninger vedrørende ejendomme, fortjeneste ved salg af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tab eller fortjeneste ved salg af ejendomme vedrører tab og fortjeneste ved salg af investerings-ejendomme og handelsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Der indregnes ikke skatter, da selskabet ikke er et selvstændigt skattesubjekt.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der omfatter ejendomme beregnet for salg, måles til kostpris. Er nettorealisationssværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af købsomkostninger og aholdte ombygningsudgifter, herunder låneomkostninger og renteomkostninger i byggeperioden.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationssværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.369.643	360
Værdiregulering af investeringsejendomme	-26.451	3.599
Driftsresultat	1.343.192	3.959
Andre finansielle indtægter	45	57
Øvrige finansielle omkostninger	-1.189.508	-1.321
Årets resultat	153.729	2.695
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	153.729	2.695
Disponeret i alt	153.729	2.695

Balance 31. december

Aktiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	29.053.844	32.121
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>29.053.844</u>	<u>32.121</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>29.053.844</u>	<u>32.121</u>
Omsætningsaktiver		
Ejendomme beregnet for salg	3.055.979	3.056
Varebeholdninger i alt	<u>3.055.979</u>	<u>3.056</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.625
Andre tilgodehavender	24.669	20
Tilgodehavender i alt	<u>24.669</u>	<u>3.645</u>
Likvide beholdninger	<u>4.154.016</u>	<u>1.133</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>7.234.664</u>	<u>7.834</u>
Aktiver i alt	<u>36.288.508</u>	<u>39.955</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
1 Virksomhedskapital	500.000	500
2 Overført resultat	5.119.685	4.261
Egenkapital i alt	<u>5.619.685</u>	<u>4.761</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	23.005.119	25.197
Gæld til pengeinstitutter	4.730.477	0
Deposita	358.380	440
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>28.093.976</u>	<u>25.637</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	111.137	108
Modtagne forudbetalinger fra kunder	127.189	224
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.538	109
Gæld til Palle Ørtoft (Hasserishave 15-55)	2.265.097	8.265
Anden gæld	57.886	851
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.574.847</u>	<u>9.557</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>30.668.823</u>	<u>35.194</u>
Passiver i alt	<u>36.288.508</u>	<u>39.955</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
1. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	500.000	500
	500.000	500

Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

Kapitalindskud d. 15. februar 2012 på 500.000 kr.

2. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	4.261.907	1.566
Årets ændring i dagsværdi, renteswap	704.049	0
Årets overførte overskud eller underskud	153.729	2.695
	5.119.685	4.261

3. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	111.137	22.403.000	23.116.256	25.305
Gæld til pengeinstitutter	0	4.730.477	4.730.477	0
Deposita	0	358.380	358.380	440
	111.137	27.491.857	28.205.113	25.745

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.140 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 15.310 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.976 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 16.800 t.kr.

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 64.153 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 32.110 t.kr.

Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeningerne er der tinglyst ejerpantebrev for 200 t.kr.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er indgået aftale om renteswap, hvor kreditforeningsrenten i en periode konverteres til en rente baseret på eurorenten. Renteswappen dækker en oprindelig gæld på 45 mio. kr., hvoraf en 25/45 vedrører gæld i Hasserishave 15-55. Pr. 31. december 2015 har renteswappen en negativ værdi på t.kr. 10.644. Den del, der vedrører Hasseris Have, Partnerselskab t.kr. 4.731, er indregnet på egenkapitalen og i balancen under langfristede gældsforpligtelser.

Der er ingen eventualforpligtelser mv.