

H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa A/S

c/o Crescendo A/S, Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 95 14 35

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. maj 2018.

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 20. april 2018

Direktion



Bo Helligsøe

Bestyrelse



Lisbeth Nielsen



Steen Skallebæk



Steffen Strandbygaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 20. april 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Lars Sigfred Christensen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 9160



Karen Kragesand Thomsen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34460

Selskabsoplysninger

Selskabet	H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa A/S c/o Crescendo A/S Christian Xs Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 95 14 35
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lisbeth Nielsen Steen Skallebæk Steffen Strandbygaard Jørgensen
Direktion	Bo Helligsøe
Revisor	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed. Selskabet blev stiftet den 2. juli 2015 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 3035, Aabenraa, beliggende H P Hanssens Gade 25, 6200 Aabenraa.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerheder ved indregning og måling i regnskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat efter skat udgør 693 t.kr. mod 1.202 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2017 - 31/12 2017	2/7 2015 - 31/12 2016
Bruttofortjeneste	1.428.441	2.643.993
1 Øvrige finansielle omkostninger	-538.655	-1.103.049
Resultat før skat	889.786	1.540.944
Skat af årets resultat	-196.671	-339.120
Årets resultat	693.115	1.201.824
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	693.115	1.201.824
Disponeret i alt	693.115	1.201.824

Balance 31. december

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>25.337.692</u>	<u>25.337.692</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.337.692</u>	<u>25.337.692</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.337.692</u>	<u>25.337.692</u>
	Aktiver i alt	<u>25.337.692</u>	<u>25.337.692</u>

Balance 31. december

Passiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	6.800.000	6.800.000
4	Overført resultat	1.894.939	1.201.824
	Egenkapital i alt	<u>8.694.939</u>	<u>8.001.824</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	398.555	215.524
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>398.555</u>	<u>215.524</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	12.400.871	13.058.063
	Gæld til pengeinstitutter	1.968.750	2.193.750
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.369.621</u>	<u>15.251.813</u>
5	Kortfristet del af langfristet gæld	882.192	871.139
	Gæld til pengeinstitutter	859.078	757.888
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
	Selskabsskat	13.640	123.596
	Anden gæld	109.667	105.908
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.874.577</u>	<u>1.868.531</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>16.244.198</u>	<u>17.120.344</u>
	Passiver i alt	<u>25.337.692</u>	<u>25.337.692</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualposter		

Noter

	1/1 2017 - 31/12 2017	2/7 2015 - 31/12 2016
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	538.655	1.103.049
	538.655	1.103.049
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	25.337.692	0
Tilgang i årets løb	0	25.337.692
Kostpris 31. december 2017	25.337.692	25.337.692
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	25.337.692	25.337.692
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forvandede drifts-, administrations-, og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejde mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ejendommen er primært detailsalgsejendom.</p>		
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	6.800.000	0
Kontant kapitaludvidelse	0	6.800.000
	6.800.000	6.800.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.201.824	0
Årets overførte overskud eller underskud	693.115	1.201.824
	1.894.939	1.201.824

Noter

5. Kortfristet del af langfristet gæld

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	657.192	9.657.723	13.058.063	13.704.202
Gæld til pengeinstitutter	225.000	1.068.750	2.193.750	2.418.750
	<u>882.192</u>	<u>10.726.473</u>	<u>15.251.813</u>	<u>16.122.952</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 15.251 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 25.337 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.958.600
- Pantebrev stort DKK 14.483.000

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen er uopsigelig frem til 1/1 2020 med en opsigelsesperiode på 6 måneder. Beløber sig til DKK 351.881.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investerings ejendomme

Ejendommen matr. nr. 3035, Aabenraa, beliggende H P Hassens Gade 35, 6200 Aabenraa. værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Grunde uden påbegyndte bebyggelse værdiansættes til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige netto-pengestrømme for det kommende år. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Ejendommen 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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