Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Telefon 98 79 60 00
Telefax 98 79 60 01
www.deloitte.dk

HGBN Frederikshavn ApS

CVR-nr. 16220574

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02.10.2015

Dirigent

Navn: Henrik Bach Nielsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2014/15	10
Balance pr. 30.06.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

HGBN Frederikshavn ApS
Wibroesvej 3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 16220574
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.07.2014 - 30.06.2015

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede, formand
Henrik Bach Nielsen
Gerner Bach Nielsen

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 for HGBN Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 02.10.2015

Direktion

Henrik Bach Nielsen

Bestyrelse

Mårten Jesper Hede formand	Henrik Bach Nielsen	Gerner Bach Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HGBN Frederikshavn ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HGBN Frederikshavn ApS for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers 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. 30.06.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 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 koncernen har indgået 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.

Det er ledelsens vurdering, at den indgåede aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2015/16, 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 3, 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 tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 02.10.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Lars Birner Sørensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i drift af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2014/15 udviser et underskud på 24 t.kr. og en negativ egenkapital på 29.012 t.kr.

Årets resultat er negativt påvirket af dagsværdireguleringen på ejendommene, der udgør 1.273 t.kr.

Going concern og kapitalforhold

Der henvises til årsregnskabets note 1 for ledelsens vurdering af selskabets evne til at fortsætte driften samt mulighederne for en fremtidig reetablering af selskabets negative egenkapital.

Der forventes overskud i det kommende år.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

På grund af den økonomiske afmatning og svage salgsmuligheder på ejendomsmarkedet i Frederikshavn er det ledelsens opfattelse, at der er væsentlig usikkerhed omkring værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Usikkerheden påvirker således selskabets indregning af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Der er indgået aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere om en positiv langsigtet løsning, som sikrer en driftsforbedring, nedbringelse af gæld og mulighed for retablering af kapitalen over en årrække. Der henvises til omtalen i note 1.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

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

Personaleomkostninger
Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

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

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

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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
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:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver 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 eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme 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 opgøres ved anvendelse af den afkastbaseret model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejde, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejer bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Varebeholdninger
Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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. Reguleringen af prioritetsgælden foretages løbende over resultatopgørelsen.

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

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2014/15

	Note	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
Bruttofortjeneste		**1.504.318**	**2.631**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(1.272.906)	(25.668)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		146.777	(107)
Personaleomkostninger	2	(83.783)	(116)
Driftsresultat		**294.406**	**(23.260)**
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.071.550	0
Andre finansielle indtægter		766	37
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		0	(6.718)
Andre finansielle omkostninger		(1.390.585)	(734)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**(23.863)**	**(30.675)**
Skat af ordinært resultat		0	1.765
Årets resultat		**(23.863)**	**(28.910)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(23.863)	(28.910)
		(23.863)	**(28.910)**

Balance pr. 30.06.2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
Investeringsejendomme		43.600.000	44.873
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	**43.600.000**	**44.873**
Anlægsaktiver		**43.600.000**	**44.873**
Råvarer og hjælpematerialer		50.000	50
Varebeholdninger		**50.000**	**50**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		48.962	189
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	161
Andre tilgodehavender		228.861	74
Periodeafgrænsningsposter		5.540	47
Tilgodehavender		**283.363**	**481**
Likvide beholdninger		**861.526**	**62**
Omsætningsaktiver		**1.194.889**	**593**
Aktiver		**44.794.889**	**45.466**

Balance pr. 30.06.2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
Virksomhedskapital		200.000	200
Overført overskud eller underskud		(29.211.779)	(29.188)
Egenkapital		**(29.011.779)**	**(28.988)**
Gæld til realkreditinstitutter		70.184.484	71.152
Anden gæld		1.128.252	1.140
Langfristede gældsforpligtelser	4	**71.312.736**	**72.292**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.044.429	729
Bankgæld		958.735	999
Anden gæld		486.418	426
Periodeafgrænsningsposter		4.350	8
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.493.932**	**2.162**
Gældsforpligtelser		**73.806.668**	**74.454**
Passiver		**44.794.889**	**45.466**
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	(29.187.916)	(28.987.916)
Årets resultat	0	(23.863)	(23.863)
Egenkapital ultimo	**200.000**	**(29.211.779)**	**(29.011.779)**

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 koncernens evne til at opnå en rentabel fremtidig drift og generere den nødvendige likviditet til afvikling af selskabernes forpligtelser i de kommende år.

Koncernen har indgået en flerårig samlet finansieringsaftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere, som indebærer en forbedring af den økonomiske situation for koncernen i form af forbedrede finansieringsvilkår og forbedrede vilkår for afvikling af gælden. En del af finansieringen er desuden ansvarligt lån.

Det er ledelsens vurdering, at den indgåede aftale med koncernens finansielle samarbejdspartnere sikrer et tilstrækkeligt likviditetsberedskab for regnskabsåret 2015/16, ligesom det er ledelsens vurdering, at koncernen i årene fremover kan skabe en rentabel økonomisk drift. De forbedrede økonomiske forhold i koncernen vil ligeledes på meget lang sigt være med til at reetablere selskabets negative egenkapital.

Med baggrund i ovenstående har ledelsen valgt at aflægge årsregnskabet med fortsat drift for øje.

	2014/15 kr.	2013/14 t.kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	51.263	84
Pensioner	32.520	32
	83.783	**116**

Noter

	Investerings-ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	60.308.682	59.609
Afgange	0	(59.609)
Kostpris ultimo	**60.308.682**	**0**
Af- og nedskrivninger primo	0	(59.609)
Tilbageførsel ved afgange	0	59.609
Af- og nedskrivninger ultimo	**0**	**0**
Dagsværdireguleringer primo	(15.435.776)	0
Årets dagsværdireguleringer	(1.272.906)	0
Dagsværdireguleringer ultimo	**(16.708.682)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**43.600.000**	**0**

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 7 % pr. 30.06.2015. Der er betydelig usikkerhed forbundet ved værdiansættelse af investeringsejendomme. En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere dagsværdien med 2.907 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014/15 kr.	Restgæld efter 5 år 2014/15 kr.
4. Langfristede gælds-forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	729	1.044.429	70.184.484	60.906.979
Anden gæld	0	0	1.128.252	1.128.252
	729	**1.044.429**	**71.312.736**	**62.035.231**

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HGBN Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012/13 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 71.229 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 43.600 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld på 959 t.kr. er pantsat ejerpantebreve nom. 18.269 t.kr. med pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 43.600 t.kr.

Ejerpantebreve nom 13.769 t.kr. ligger endvidere til sikkerhed for bankgæld i Middelgade 10 ApS og HGBN Holding ApS på 14.126 t.kr.