

HBA INVEST A/S
Strandvejen 112
8721 Daugård

CVR-nr.: 18507005

Årsrapport for 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. maj 2016



Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for HBA INVEST A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Daugård, den 27. maj 2016

Direktion



Heinrich B. Christensen

Bestyrelse



Heinrich B. Christensen



Anny Lund

Brian Reinholt

Til den daglige ledelse i HBA INVEST A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for HBA INVEST A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015 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.

Daugård, den 27. maj 2016

RID REVISION,
Registreret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 30 70 79 07


Karen Hansen Lyse
Registreret Revisor
FSR - danske revisorer

GENERELT

Årsregnskabet for HBA INVEST A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og fejl i sidste års årsrapport

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Foreslået udbytte indregnes som en post under egenkapitalen i balancen. Hidtil er foreslået udbytte indregnet under kortfristede gældsforpligtelser. Ændringen medfører en forøgelse af egenkapitalen pr. 31. december 2014 på kr. 80.000 og en tilsvarende nedgang af kortfristede gældsforpligtelser

Der var ikke afskrevet på selskabets ejendomme. Afskrivninger udgør for 2014 kr. 17.260 og for 2015 kr. 19.112.

Deruover indeholder årsregnskabsskabet for 2014 følgende fejl, som er korrigeret i sammenligningstallene for 2014:

Renteudgifter i år 2014 kr. 30.073 var fejlagtigt vist som renteindtægter i resultatopgørelsen.

Ændringen i år 2014 i form af merafskrivninger på bygninger og fejlen i renteudgifter medfører en formindskelse af skatten af årets resultat på kr. 16.083.

Samlet betyder ændringerne for 2014, at resultatopgørelsen viser et resultat, der er kr. 61.323 dårligere. Idet resultatdisponeringen er vist forkert i sidste års regnskab medfører ovenstående alene en formindskelse af egenkapitalen på kr. 17.260.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis vedrørende afskrivninger på ejendommene medfører, at resultatet både før efter skat for 2015 bliver kr. 19.112 dårligere. Ligeledes formindskes anlægsaktiver og egenkapitalen med kr. 19.112.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter huslejeindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	kr. 1.500.000

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER

	2015	2014
Bruttofortjeneste	-10.247	239.716
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-19.112	-17.260
Driftsresultat	-29.359	222.456
Andre finansielle omkostninger	-51.112	-30.514
Resultat før skat	-80.471	191.942
Skat af årets resultat.....	8.470	-51.254
Årets resultat	-72.001	140.688
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	80.000
Udbetalt ekstraordinært udbytte for regnskabsåret	80.000	0
Overført resultat.....	-152.001	60.688
Disponeret i alt	-72.001	140.688

AKTIVER

	2015	2014
1 Grunde og bygninger	2.283.272	2.117.190
Materielle anlægsaktiver	2.283.272	2.117.190
Andre værdipapirer og kapitalandele	90	90
Finansielle anlægsaktiver	90	90
Anlægsaktiver	2.283.362	2.117.280
Selskabsskat	14.000	0
Udskudt skatteaktiv	8.470	0
Tilgodehavender	22.470	0
Likvide beholdninger	138.225	78.684
Omsætningsaktiver	160.695	78.684
Aktiver	2.444.057	2.195.964

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	837	152.838
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	80.000
2 Egenkapital	500.837	732.838
Prioritetsgæld	0	583.957
Kreditinstitutter.....	1.691.040	681.448
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.691.040	1.265.405
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	77.600	69.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.180	95.280
Selskabsskat	0	33.041
Anden gæld	20.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	58.400	0
Kortfristede gældsforpligtelser	252.180	197.721
Gældsforpligtelser	1.943.220	1.463.126
Passiver.....	2.444.057	2.195.964
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Selskabets hovedaktivitet		

NOTER

	Grunde og bygninger
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo.....	2.362.989
Tilgang i årets løb	185.194
Afgang i årets løb.....	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2015	2.548.183
	<hr/>
Afskrivninger, primo	-245.799
Tilbageførte afskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets afskrivninger	-19.112
	<hr/>
Afskrivninger 31. december 2015	-264.911
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>2.283.272</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisp- onering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Overført resultat.....	152.838	0	-152.001	837
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	-80.000	80.000	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<u>652.838</u>	<u>-80.000</u>	<u>-72.001</u>	<u>500.837</u>

Selskabets virksomhedskapital på kr. 500.000 er fordelt i aktier á kr. 1.000 og multipla heraf.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter.....	1.768.640	77.600	-1.380.000
	<u>1.768.640</u>	<u>77.600</u>	<u>-1.380.000</u>

4 Eventualposter mv. Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for den samlede gæld til Handelsbanken kr. 1.768.640 pr. 31. december 2015 er der stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev kr. 1.123.957 i ejendommen Ribevej 10, 7100 Vejle, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 1.110.298.

Ejerpantebrev kr. 1.055.581 i ejendommen Slagtergade 15, 6100 Haderslev, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 805.357.

6 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af lejeboliger samt hertil knyttet aktivitet.