

**HBR Ejendomme ApS  
Nørrestrandsgade 34  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 28 88 91 86**

---

**Årsrapport for 2018/19**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 19/12/19



Henning Baltzer Rasmussen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019	10
Balance pr. 30. juni 2019	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for HBR Ejendomme 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. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19/12 19

**Direktion**



Henning Baltzer Rasmussen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til ledelsen i HBR Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for HBR Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den

19/12 19

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21



Poul Erik Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HBR Ejendomme ApS  
Nørrestrandgade 34  
8700 Horsens

CVR-nr.: 28 88 91 86

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Horsens

**Direktion**

Henning Baltzer Rasmussen, direktør

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th.  
8700 Horsens

**Pengeinstitut**

Sydbank A/S  
Søndergade 18-20  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 7.678.048, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 22.472.951.

Årets resultat er positiv påvirket af salg af ejendomme. Avance ved salg af ejendomme indgår i posten bruttofortjeneste med kr. 8,8 mio.

Direktionen anser resultat af selskabets drift i 2018/19 for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HBR Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder ejendommenes driftsomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>10.393.691</b>	<b>2.082.184</b>
Personaleomkostninger	1	-589.514	-754.219
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>9.804.177</b>	<b>1.327.965</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-256.057	-270.737
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>9.548.120</b>	<b>1.057.228</b>
Finansielle indtægter	2	398.000	297.000
Finansielle omkostninger	3	-168.121	-214.702
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.777.999</b>	<b>1.139.526</b>
Skat af årets resultat	4	-2.099.951	-253.222
<b>Årets resultat</b>		<b>7.678.048</b>	<b>886.304</b>
Overført resultat		7.678.048	886.304
		<b>7.678.048</b>	<b>886.304</b>

**Balance pr. 30. juni 2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		22.043.056	23.470.744
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		39.600	52.800
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>22.082.656</u>	<u>23.523.544</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>22.082.656</u>	<u>23.523.544</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.227.702	15.304.243
Andre tilgodehavender		221.967	386.385
Periodeafgrænsningsposter		0	1.209
<b>Tilgodehavender</b>		<u>22.449.669</u>	<u>15.691.837</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>878.928</u>	<u>479.362</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>23.328.597</u>	<u>16.171.199</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>45.411.253</u>	<u>39.694.743</u>

## Balance pr. 30. juni 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		21.972.951	14.294.903
<b>Egenkapital</b>		<b>22.472.951</b>	<b>14.794.903</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	2.307.000	2.270.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.307.000</b>	<b>2.270.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.672.930	20.239.540
Anden gæld		182.922	211.162
Deposita		619.236	698.426
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>17.475.088</b>	<b>21.149.128</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	611.000	606.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.250	21.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		145.432	187.394
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.109	3.200
Selskabsskat		2.367.173	626.022
Anden gæld		9.250	36.846
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.156.214</b>	<b>1.480.712</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>20.631.302</b>	<b>22.629.840</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>45.411.253</b>	<b>39.694.743</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2018	500.000	14.294.903	14.794.903
Årets resultat	0	7.678.048	7.678.048
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>21.972.951</u></b>	<b><u>22.472.951</u></b>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	546.515	652.322
Pensioner	16.222	7.311
Andre omkostninger til social sikring	14.062	12.163
Andre personaleomkostninger	12.715	82.423
	<u><b>589.514</b></u>	<u><b>754.219</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	370.000	297.000
Andre finansielle indtægter	28.000	0
	<u><b>398.000</b></u>	<u><b>297.000</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	168.121	214.702
	<u><b>168.121</b></u>	<u><b>214.702</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.062.951	304.222
Årets udskudte skat	37.000	-51.000
	<u><b>2.099.951</b></u>	<u><b>253.222</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2018	12.021.766	66.000
Afgang i årets løb	-1.468.039	0
Kostpris 30. juni 2019	10.553.727	66.000
Opskrivninger 1. juli 2018	14.279.202	0
Opskrivninger 30. juni 2019	14.279.202	0
Af- og nedskrivninger 1. juli 2018	2.830.224	13.200
Årets afskrivninger	242.857	13.200
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-283.208	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	2.789.873	26.400
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b>22.043.056</b>	<b>39.600</b>

	2018/19 <small>kr.</small>	2017/18 <small>kr.</small>
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. juli 2018	2.270.000	2.321.000
Hensat i året	37.000	-51.000
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. juni 2019</b>	<b>2.307.000</b>	<b>2.270.000</b>
Materielle anlægsaktiver	2.307.000	2.301.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	0	-31.000
	<b>2.307.000</b>	<b>2.270.000</b>

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2018	Gæld 30. juni 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.845.540	17.283.930	611.000	13.847.000
Anden gæld	211.162	182.922	0	0
Deposita	698.426	619.236	0	0
	<b><u>21.755.128</u></b>	<b><u>18.086.088</u></b>	<b><u>611.000</u></b>	<b><u>13.847.000</u></b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H. R. Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.284 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2019 udgør t.kr. 22.043.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 4.000 til sikkerhed for bankgæld.

Ovennævnte sikkerheder for bankgæld tjener tillige som sikkerhed for bankengagement i selskaberne H. R. Holding ApS samt ASX 6919 ApS.