



**Helledie**  
Revision

## **HBN Ejendomme ApS**

Højrupvej 8 B

9850 Hirtshals

CVR-nr. 29444544

## **Årsrapport for 2017**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018

---

Hans Erik Frimor Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for HBN Ejendomme 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horne, den 31. maj 2018

### Direktion

Hans Erik Frimor Nielsen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i HBN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HBN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 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 opstilling 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.

Brønderslev, den 31. maj 2018

### Helledie Revision ApS

CVR-nr. 39164388

Brian Richardt Helledie

Registreret revisor

mne35833

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	HBN Ejendomme ApS Højrupvej 8 B 9850 Hirtshals
CVR-nr.	29444544
Stiftelsesdato	18. marts 2006
Hjemsted	Horne
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Hans Erik Frimor Nielsen, Direktør
<b>Revisor</b>	Helledie Revision ApS Håndværkervej 1.b 9700 Brønderslev CVR-nr.: 39164388

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i lighed med tidligere år i investering i og udlejning af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 19.109, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 1.929.069, og en egenkapital på kr. 322.817.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>74.854</b>	<b>162.426</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-10.345	-10.345
<b>Driftsresultat</b>		<b>64.509</b>	<b>152.081</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		856	0
Finansielle omkostninger	1	-40.878	-40.705
<b>Resultat før skat</b>		<b>24.487</b>	<b>111.376</b>
Skat af årets resultat	2	-5.378	-20.996
<b>Årets resultat</b>		<b>19.109</b>	<b>90.380</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		19.109	90.380
<b>Resultatdisponering</b>		<b>19.109</b>	<b>90.380</b>

**Balance 31. december 2017**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.905.833	1.916.178
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.905.833</b>	<b>1.916.178</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.905.833</b>	<b>1.916.178</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.236	17.368
<b>Tilgodehavender</b>		<b>23.236</b>	<b>17.368</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.236</b>	<b>17.368</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.929.069</b>	<b>1.933.546</b>



## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	125.000	125.000
Overført resultat	4	197.817	178.708
<b>Egenkapital</b>		<b>322.817</b>	<b>303.708</b>
Hensættelser til udskudt skat		11.400	10.400
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.400</b>	<b>10.400</b>
Gæld til kreditinstitutter		990.401	1.037.363
Gæld til banker		60.553	77.284
Deposita		33.800	33.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.084.754</b>	<b>1.148.447</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.000	64.000
Gæld til banker		137.365	121.160
Modtagne forudbetalinger fra kunder		7.700	7.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.890	9.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		273.020	239.643
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		4.378	23.496
Anden gæld		3.745	5.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>510.098</b>	<b>470.991</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.594.852</b>	<b>1.619.438</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.929.069</b>	<b>1.933.546</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	9.881	9.423
Andre finansielle omkostninger	30.997	31.282
	<b>40.878</b>	<b>40.705</b>

	2017	2016
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	4.378	23.496
Reg. af udskudt skat	1.000	-2.500
	<b>5.378</b>	<b>20.996</b>

	2017	2016
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

	2017	2016
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	178.708	88.328
Årets tilgang	19.109	90.380
<b>Saldo ultimo</b>	<b>197.817</b>	<b>178.708</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	990.401	48.000	740.392
Gæld til banker	60.553	18.000	0
	<b>1.050.954</b>	<b>66.000</b>	<b>740.392</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Rantzauslykke ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

## Noter

### **7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.056.401, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 1.905.833.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der afgivet ejerpantebrev på kr. 200.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 1.905.833.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for HBN Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	kr. 1.430.000

Der afskrives ikke på grunde.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.