



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

HBN Ejendomme ApS

Højrupvej 8 B

9850 Hirtshals

CVR nr. 29 44 45 44

**Årsrapport
1/1 – 31/12 2015
(10. regnskabsår)**

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/5 2016

**Hans Erik Frimor Nielsen
dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Hoved- og nøgletal.....	10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december.....	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten.....	14



Ledespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for HBN Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Hirtshals, den 31/5 2016

Direktion:


Hans Erik Frimor Nielsen



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i HBN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for HBN Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 31 / 5 2016

RR REVISION
BENNY JAKOBSEN
CVR NR. 7395 34 13

Benny Jakobsen
registreret revisor
medlem af FSR – danske revisorer



Selskabsoplysninger

Selskabet:

HBN Ejendomme ApS
Højrupvej 8 B
9850 Hirtshals

CVR nr.: 29 44 45 44

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted:

Hjørring Kommune

Direktion:

Hans Erik Frimor Nielsen



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentlige aktivitet er at foretage investering i og udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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



Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Skat

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.



Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Anlægsaktiver

Bygninger

Bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 1.430.000)..... 50 år

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

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Depositum måles til kostpris.

Omsætningsaktiver

Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld

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

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominal værdi.



Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



Hoved- og nøgletal

	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)
RESULTATOPGØRELSE					
Bruttoresultat.....	118	109	83	129	122
Resultat før finansielle poster.....	108	99	83	159	122
Resultat før skat.....	61	(9)	(32)	48	(8)
Årets resultat	46	(9)	(24)	36	(6)
BALANCE					
Anlægsaktiver	1.933	1.943	1.947	1.836	1.811
Omsætningsaktiver.....	0	8	6	46	11
Egenkapital.....	213	167	176	200	164
Hensættelser.....	13	3	4	12	8
Langfristet gæld	1.223	1.280	1.101	1.134	1.207
Kortfristet gæld	484	499	673	537	443
Balancesum	1.933	1.951	1.953	1.882	1.823
NØGLETAL					
Afkastningsgrad	5,6	5,1	4,2	8,4	6,7
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>					
Soliditetsgrad.....	11,0	8,6	9,0	10,6	9,0
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>					
Forrentning af egenkapital.....	21,6	-	-	17,9	-
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>					



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
Bruttoresultat		118.076	109.224
Afskrivninger	1	(10.345)	(10.345)
Resultat før finansielle poster		107.731	98.879
Finansielle indtægter		0	88
Finansielle omkostninger		(46.276)	(108.103)
Resultat før skat		61.455	(9.136)
Årets skat	2	(16.519)	(1.100)
Regulering skat tidligere år		1.064	1.255
Årets resultat		46.000	(8.981)
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		46.000	(8.981)
I alt		46.000	(8.981)



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.926.523	1.936.868
Materielle anlægsaktiver i alt.....		1.926.523	1.936.868
Tilgodehavende depositum		6.000	6.000
Finansielle anlægsaktiver i alt.....		6.000	6.000
Anlægsaktiver i alt		1.932.523	1.942.868
Likvide beholdninger i alt		0	7.724
Omsætningsaktiver i alt.....		0	7.724
Aktiver i alt		1.932.523	1.950.592



Balance 31. december

	Note	2015	2014
Passiver			
Egenkapital i alt	3	213.328	167.328
Hensættelse udskudt skat		12.900	4.700
Hensatte forpligtelser i alt		12.900	4.700
Realkreditinstitut	4	1.097.199	1.145.870
Kreditinstitut		85.664	109.055
Depositum		39.800	24.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.222.663	1.279.725
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		68.600	70.000
Kreditinstitutter		99.369	81.278
Leverandører af tjenesteydelser		9.097	53.818
Gæld tilknyttede selskaber		280.793	282.200
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse		2.053	2.053
Anden gæld		15.401	9.490
Skyldig selskabsskat		8.319	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		483.632	498.839
Gældsforpligtelser i alt		1.706.295	1.778.564
Passiver i alt		1.932.523	1.950.592
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser	6		



Noter til årsrapporten

1	Afskrivninger	2015	2014
	Bygninger	10.345	10.345
		10.345	10.345

2	Årets skat	2015	2014
	Skat af årets resultat	8.319	0
	Årets udskudte skat	8.200	(1.100)
		16.519	(1.100)

3	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo	125.000	42.328	167.328
	Forslag til årets resultatdisponering	0	46.000	46.000
	Egenkapital ultimo	125.000	88.328	213.328

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

4	Langfristede gældsforpligtelser	Gæld i alt 31.12.15	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut	1.146.799	49.600	1.097.199	898.799
	Kreditinstitut.....	104.664	19.000	85.664	9.664
		1.251.463	68.600	1.182.863	908.463



Noter til årsrapporten

5 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Der påhviler selskabet en udskudt skat stor kr. 12.900.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Rantzauslykke ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, kr. 1.007.247, er der givet pant i grunde og bygninger Peder Rimmensgade 12 og 18, 9850 Hirtshals (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 kr. 913.769).

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 194.320 er der givet pant i grunde og bygninger Højrupvej 8 B, 9850 Hirtshals (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 kr. 479.606).

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstituttet deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 200.000 ejerpantebrev med sekundær pant i Højrupvej 8 B, 9850 Hirtshals (regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2015 kr. 479.606).