

## **HGBN MALLORCA ApS**

Wibroesvej 3  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 29619816

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.12.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Henrik Bach Nielsen

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2018/19                           | 6                  |
| Balance pr. 30.06.2019                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2018/19                        | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

HGBN MALLORCA ApS

Wibroesvej 3

9000 Aalborg

CVR-nr.: 29619816

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### Direktion

Henrik Bach Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for HGBN MALLORCA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 20.12.2019

### Direktion

Henrik Bach Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i HGBN MALLORCA ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HGBN MALLORCA ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Der henvises til note 1 om going concern, hvor selskabets ledelse henviser til at selskabet er en del af en koncern, som samlet set har positiv egenkapital og en vis likviditetsreserve. Som følge af kraftigt stigende bidragssatser i ejendomsselskaberne vil drift og likviditet komme under øget økonomisk pres i det kommende år.

Der forhandles derfor om frasalg af ejendomsselskaberne, som vil medvirke til en positiv kapital og likviditetssituation. De konkrete forhandlinger med mulige købere er langt fremme i processen og det vurderes at det er sandsynligt at salgene vil blive gennemført i løbet af det næste halve år.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 20.12.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11671

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af to ferielejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret 2018/19 udviser et underskud på 325 t.kr. som følge af negativ dagsværdi regulering og en positiv egenkapital på 550 t.kr.

Selskabet er en del af en koncern, som samlet set har positiv egenkapital og en vis likviditetsreserve. Som følge af kraftigt stigende bidragssatser i ejendomsselskaberne vil drift og likviditet komme under øget økonomisk pres i det kommende år.

Der forhandles derfor om frasalg af ejendomsselskaberne, som vil medvirke til en positiv kapital og likviditetssituation. De konkrete forhandlinger med mulige købere er langt fremme i processen og det vurderes at det er sandsynligt at salgene vil blive gennemført i løbet af det næste halve år.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018/19

|   | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/tab</b>                          |             | <b>(32.981)</b>              | <b>12.489</b>                |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme          |             | (265.424)                    | 69.780                       |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |             | <b>(298.405)</b>             | <b>82.269</b>                |
| Andre finansielle indtægter                           |             | 0                            | 6.525                        |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder |             | (2.278)                      | (1.431)                      |
| Andre finansielle omkostninger                        |             | (24.420)                     | (20.376)                     |
| <b>Resultat før skat</b>                              |             | <b>(325.103)</b>             | <b>66.987</b>                |
| Skat af årets resultat                                | 3           | 0                            | 3.208                        |
| <b>Årets resultat</b>                                 |             | <b>(325.103)</b>             | <b>70.195</b>                |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                |             |                              |                              |
| Overført resultat                                     |             | (325.103)                    | 70.195                       |
|   |             | <b>(325.103)</b>             | <b>70.195</b>                |



**Balance pr. 30.06.2019**

|   | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme                   |             | 2.388.816                    | 2.654.240                    |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         | 4           | <b>2.388.816</b>             | <b>2.654.240</b>             |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                |             | <br><b>2.388.816</b>         | <br><b>2.654.240</b>         |
| <br>Tilgodehavende sambeskatningsbidrag |             | <br>0                        | <br>2.071                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |             | <b>0</b>                     | <b>2.071</b>                 |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>         |             | <br><b>0</b>                 | <br><b>58.564</b>            |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>            |             | <br><b>0</b>                 | <br><b>60.635</b>            |
| <br><b>Aktiver</b>                      |             | <br><b>2.388.816</b>         | <br><b>2.714.875</b>         |

## Balance pr. 30.06.2019

|  | <u>Note</u> | <u>2018/19</u><br><u>kr.</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                      | 125.000                      |
| Overført overskud eller underskud                  |             | <u>424.515</u>               | <u>749.618</u>               |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b><u>549.515</u></b>        | <b><u>874.618</u></b>        |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | <u>1.611.709</u>             | <u>1.692.642</u>             |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5           | <b><u>1.611.709</u></b>      | <b><u>1.692.642</u></b>      |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5           | 83.435                       | 82.748                       |
| Bankgæld   |             | 19.083                       | 0                            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 10.000                       | 10.000                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 78.198                       | 47.991                       |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse           |             | <u>36.876</u>                | <u>6.876</u>                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b><u>227.592</u></b>        | <b><u>147.615</u></b>        |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b><u>1.839.301</u></b>      | <b><u>1.840.257</u></b>      |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b><u>2.388.816</u></b>      | <b><u>2.714.875</u></b>      |
| Going concern                                      | 1           |                              |                              |
| Personaleomkostninger                              | 2           |                              |                              |
| Eventualforpligtelser                              | 6           |                              |                              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7           |                              |                              |

## Egenkapitaloppgørelse for 2018/19

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 749.618  | 874.618              |
| Årets resultat            | 0                                       | (325.103)  | (325.103)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>424.515</b>   | <b>549.515</b>       |

## Noter

### 1. Going concern

Selskabet er en del af en koncern, som samlet set har positiv egenkapital og en vis likviditetsreserve. Som følge af kraftigt stigende bidragssatser i ejendomsselskaberne vil drift og likviditet komme under øget økonomisk pres i det kommende år.

Der forhandles derfor om frasalg af ejendomsselskaberne, som vil medvirke til en positiv kapital og likviditetssituation. De konkrete forhandlinger med mulige købere er langt fremme i processen og det vurderes at det er sandsynligt at salgene vil blive gennemført i løbet af det næste halve år.

|   | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|----------------|----------------|
| <b>2. Personaleomkostninger</b>                   |                |                |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u>       |                |

|                                    | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|------------------------------------|----------------|----------------|
|                                    | <u>kr.</u>     | <u>kr.</u>     |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>   |                |                |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0              | (1.137)        |
| Refusion i sambeskatning           | <u>0</u>       | <u>(2.071)</u> |
|                                    | <u>0</u>       | <u>(3.208)</u> |

|                                     | <u>Investe-<br/>rings-<br/>ejendomme</u> |
|-------------------------------------|--|
|                                     | <u>kr.</u>                               |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>  |  |
| Kostpris primo                      | <u>4.962.200</u>                         |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <u>4.962.200</u>                         |
| Af- og nedskrivninger primo         | (2.307.960)                              |
| Årets nedskrivninger                | <u>(265.424)</u>                         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b> | <u>(2.573.384)</u>                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <u>2.388.816</u>                         |

Selskabets investeringsejendomme er to udlejningsejendomme på 93 m2 beliggende på Mallorca. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en subjektiv vurdering. Ejendommen er værdiansat til 25.868 kr./m2.

Der forekommer i året højere grad af tomgang, da ny spansk lovgivning betyder, at man fremadrettet skal erhverve sig tilladelse til udlejning af ejendom i landet, hvilket ikke er afklaret.

## Noter

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved værdiansættelsen.

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2017/18<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2018/19<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>5. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til                                      |   |   |   |  |
| reakreditinstitutter                          | 83.435  | 82.748  | 1.611.709   | 1.275.401                              |
|   | <b>83.435</b>   | <b>82.748</b>   | <b>1.611.709</b>  | <b>1.275.401</b>                       |

Langfristet gæld udgør EUR 242.400 omregnet med balancedagens kurs.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med HBN Holding, Aalborg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på 1.695 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.389 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter. Indtægter indregnes på tidspunktet, som lejen vedrører.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift, administration, tab på lejere mv.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### 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.

### 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.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien af ejendommene er opgjort efter en indeks regulering af en mægler vurdering fra 2013.

## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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