

HB Invest af 29/8-2006 ApS
Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016
CVR-nr. 29789827

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. marts 2017

Hanne Borup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HB Invest af 29/8-2006 ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
CVR-nr.	29789827
Stiftelsesdato	29. august 2006
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Hanne Borup, Direktør
Revisor	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Tværgade 3 9370 Hals

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for HB Invest af 29/8-2006 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. marts 2017

Direktion

Hanne Borup
Direktør



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i HB Invest af 29/8-2006 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HB Invest af 29/8-2006 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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.

Hals, den 24. marts 2017

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær

Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning samt investering i ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -146.755, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 17.101.580, og en egenkapital på kr. -3.568.959.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		391.432	343.182
Personaleomkostninger	1	-44.928	-105.678
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	603.040
Driftsresultat		346.504	840.544
Finansielle indtægter		51	111
Finansielle omkostninger		-534.703	-518.075
Resultat før skat		-188.148	322.580
Skat af årets resultat		41.393	65.908
Årets resultat		-146.755	388.488
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-146.755	388.488
Resultatdisponering		-146.755	388.488

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	16.766.277	19.187.397
Materielle anlægsaktiver		16.766.277	19.187.397
Anlægsaktiver		16.766.277	19.187.397
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		293.910	17.762
Tilgodehavende selskabsskat		41.393	65.908
Tilgodehavender		335.303	83.670
Likvide beholdninger		0	139.810
Omsætningsaktiver		335.303	223.480
Aktiver		17.101.580	19.410.877

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-3.693.959	-3.547.204
Egenkapital	3	-3.568.959	-3.422.204
Gæld til realkreditinstitutter		11.376.942	11.747.538
Gæld til banker		7.944.835	8.174.310
Anden gæld		375.000	375.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	19.696.777	20.296.848
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		386.000	100.000
Gæld til banker		37.275	-5.148
Deposita		273.805	266.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		187.012	15.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		56.270	2.100.576
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		25.000	55.000
Periodeafgrænsningsposter		8.400	4.200
Kortfristede gældsforpligtelser		973.762	2.536.233
Gældsforpligtelser		20.670.539	22.833.081
Passiver		17.101.580	19.410.877
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	20.220	93.584
Andre omkostninger til social sikring	264	1.229
Andre personaleomkostninger	24.444	10.865
	44.928	105.678

Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
-----------------------------------	---	---

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	21.592.397	28.339.965
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	209.863	3.005.472
Afgang i årets løb	-2.630.983	-9.753.040
Kostpris ultimo	19.171.277	21.592.397

Dagsværdireguleringer primo	-2.405.000	-3.008.040
Årets reguleringer		603.040
Dagsværdireguleringer ultimo	-2.405.000	-2.405.000

Regnskabsmæssig værdi ultimo	16.766.277	19.187.397
-------------------------------------	-------------------	-------------------

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør mellem 6% og 8,0% pr. 31.12.2016.

3. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-3.547.204	-146.755	-3.693.959
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0
	-3.422.204	-146.755	-3.568.959

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Ultimo gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	11.376.942	236.000	9.066.000
Gæld til banker	7.944.835	150.000	7.345.000
Anden gæld	375.000	0	0
	19.696.777	386.000	16.411.000

Noter

2016

2015

5. Usikkerhed om going concern

HB Invest af 29/8 2006 ApS har tabt hele sin selskabskapital. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen via fremtidige overskud på driften og fremtidige værdireguleringer på ejendomme.

Selskabet er afhængige af, at selskabets pengeinstitut fortsat vil stille de fornødne kreditrammer til rådighed for at kunne gennemføre den planlagte drift for det kommende år. De forhandlinger ledelsen har ført med pengeinstituttet har været positive og ledelsen har derfor valgt at aflægge årsregnskabet som værende i fortsat drift.

6. Eventualforpligtelser

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for det samlede engagement i følgende selskaber:

- HB Holding Hals ApS
- JG Ejendomsinvest ApS
- MHJ Aalborg Byg ApS
- MHJ Aalborg Holding ApS
- Hals Hotelfløj ApS
- Investeringselskabet af 28/2 2003 ApS

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 HB Holding Hals ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebreve, er der givet pant i grunde og bygninger for t.kr. 12.608, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 16.766.

Selskabet har derudover udstedt pantebreve og ejerpantebreve på i alt t.kr. 9.075 der har pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for HB Invest af 29/8-2006 ApS for 2016 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 i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 8 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealisationsværdien for at imødegå forventede tab.

Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.