

HB Invest af 29/8-2006 ApS
Årsrapport for
1. januar 2020 - 31. december 2020
CVR-nr. 29789827

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25. maj 2021

Hanne Borup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	HB Invest af 29/8-2006 ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
Telefon	24232294
E-mail	fjbolig@fjbolig.dk
CVR-nr.	29789827
Stiftelsesdato	29. august 2006
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
Direktion	Hanne Borup, Direktør
Revisor	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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.

Hals, den 25. maj 2021

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 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 25. maj 2021

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær
Registreret revisor
mnr11398

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 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. 3.734.495, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 5.406.543, og en egenkapital på kr. 829.326.

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 afhængig af, at selskabets pengeinstitut fortsat vil stille 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 årsrapporten som værende i fortsat drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for HB Invest af 29/8-2006 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste	1	4.663.422	167.246
Personaleomkostninger	2	0	-225
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		182.075	-545.000
Driftsresultat		4.845.497	-377.979
Finansielle omkostninger		-57.683	-102.319
Resultat før skat		4.787.814	-480.298
Skat af årets resultat		-1.053.319	103.466
Årets resultat		3.734.495	-376.832
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.734.495	-376.832
		3.734.495	-376.832

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	5.154.954	4.967.081
Materielle anlægsaktiver		5.154.954	4.967.081
Anlægsaktiver		5.154.954	4.967.081
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.117	118.750
Udsudte skatteaktiver		117.244	383.225
Andre tilgodehavender		93.931	19.609
Tilgodehavender		218.292	521.584
Likvide beholdninger		33.297	0
Omsætningsaktiver		251.589	521.584
Aktiver		5.406.543	5.488.665

Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		704.326	-3.030.169
Egenkapital		829.326	-2.905.169
Gæld til realkreditinstitutter		2.748.830	2.939.340
Gæld til banker		0	4.444.835
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.748.830	7.384.175
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		182.600	175.000
Gæld til banker		0	33.378
Modtagne forudbetalinger fra kunder		11.500	14.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	58.550
Gæld til tilknyttede virksomheder		238.201	240.201
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		787.338	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		593.748	488.330
Kortfristede gældsforpligtelser		1.828.387	1.009.659
Gældsforpligtelser		4.577.217	8.393.834
Passiver		5.406.543	5.488.665
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Egenkapitaloppgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	-3.030.169	-2.905.169
Årets resultat	0	3.734.495	3.734.495
Egenkapital 31. december 2020	125.000	704.326	829.326

Noter

	2020	2019
1. Særlige poster		
Eftergivelse af gæld	4.444.835	0
	<u>4.444.835</u>	<u>0</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	225
	<u>0</u>	<u>225</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

3. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 5 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.

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.748.830	182.600	1.840.000
	<u>2.748.830</u>	<u>182.600</u>	<u>1.840.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for det samlede engagement i følgende selskaber:

- HB Holding Hals ApS
- JG Ejendomsinvest ApS
- Hals Hotelfløj ApS
- Investeringsselskabet 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.

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 5.155 tkr.

Selskabet har derudover udstedt pantebreve og ejerpantebreve på ialt 3.500 tkr. i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

	2020	2019
7. Aktiver indregnet til dagsværdi		
	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets unrealise- rede gevinst ind- regnet i resultat- opgørelsen
Investeringsjendomme, beboelse	5.154.954	182.075