



HB Invest af 29/8-2006 ApS
Årsrapport for
1. januar 2019 - 31. december 2019
CVR-nr. 29789827

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. april 2020

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 2019 - 31. december 2019
Direktion	Hanne Borup, Direktør
Revisor	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals
CVR-nr.	31885191

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

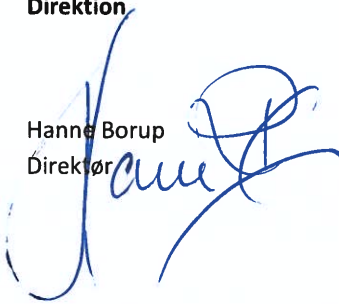
Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. april 2020

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 2019 - 31. december 2019 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 24. april 2020

RevisorHuset Hals

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjørke Kjær
Registreret revisor
mre11396

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -376.832, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 5.488.665, og en egenkapital på kr. -2.905.169.

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 2019 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

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 sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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 resultatopførelsen 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.

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

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		167.246	141.044
Personaleomkostninger	1	-225	-675
Andre driftsomkostninger		0	-1.800.036
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-545.000	1.805.000
Driftsresultat		-377.979	145.333
Andre finansielle indtægter		0	4.958
Finansielle omkostninger		-102.319	-284.565
Resultat før skat		-480.298	-134.274
Skat af årets resultat		103.466	526.016
Årets resultat		-376.832	391.742
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-376.832	391.742
Resultatdisponering		-376.832	391.742

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		4.967.081	5.504.981
Materielle anlægsaktiver		4.967.081	5.504.981
Anlægsaktiver		4.967.081	5.504.981
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		118.750	22.033
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	130.176
Udskudte skatteaktiver		383.225	279.759
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		0	246.257
Andre tilgodehavender		19.609	9.150
Tilgodehavender		521.584	687.375
Likvide beholdninger		0	12.341
Omsætningsaktiver		521.584	699.716
Aktiver		5.488.665	6.204.697

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-3.030.169	-2.653.337
Egenkapital		-2.905.169	-2.528.337
Gæld til realkreditinstitutter		2.939.340	3.017.344
Gæld til banker		4.444.835	4.918.659
Langfristede gældsforpligtelser	2	7.384.175	7.936.003
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		175.000	430.000
Gæld til banker		33.378	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		14.200	13.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		58.550	35.758
Gæld til tilknyttede virksomheder		240.201	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		488.330	318.173
Kortfristede gældsforpligtelser		1.009.659	797.031
Gældsforpligtelser		8.393.834	8.733.034
Passiver		5.488.665	6.204.697
Usikkerhed om going concern	3		
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-2.653.337	-2.528.337
Årets resultat	0	-376.832	-376.832
Egenkapital 31. december 2019	125.000	-3.030.169	-2.905.169

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2019	2018
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	225	675
	<u>225</u>	<u>675</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.939.340	175.000	2.025.000
Gæld til banker	4.444.835	0	4.444.835
	<u>7.384.175</u>	<u>175.000</u>	<u>6.469.835</u>

3. 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 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.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for det samlede engagement i følgende selskaber:

- HB Holding Hals ApS
- JG Ejendomsinvest 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.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 4.967 tkr.

Selskabet har derudover udstedt pantebrev og ejerpantebrev på ialt 3.500 tkr. i ovenstående grunde og bygninger.