

**HBC Rømø ApS**  
Hjartbro Byvej 11, 6541 Bevtøft

CVR-nummer: 32260209

**Årsrapport**  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15 / 9 2018

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning.....	6

### Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11
Noter.....	13

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for HBC Rømø ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

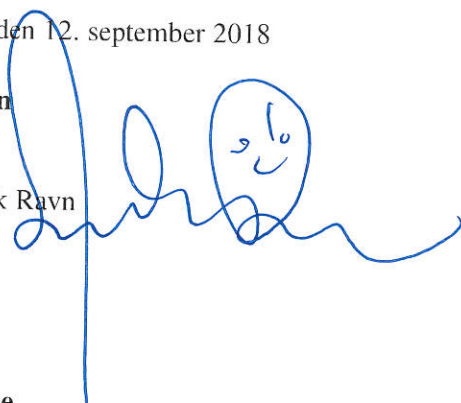
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 12. september 2018

**Direktion**

Sven-Erik Ravn



**Bestyrelse**

Svend Erik Busk  
Formand



Henriette Holsteen Jessen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i HBC Rømø ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HBC Rømø ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 opstillingen 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.

Egtved, den 12. september 2018

### Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 27910165



### Henning Holm

registreret revisor FSR

MNE nr.: mne2506

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

HBC Rømø ApS  
Hjartbro Byvej 11  
6541 Bevtøft

Telefon: 74 51 46 48  
E-mail: svenerikravn@gmail.com

CVR-nr.: 32 26 02 09  
Stiftet: 10. juni 2009  
Kommune: Haderslev  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Kundenr.: 1443

**Bestyrelse**

Svend Erik Busk, formand  
Henriette Holsteen Jessen

**Direktion**

Sven-Erik Ravn

**Pengeinstitut**

Kreditbanken  
Aastrupvej 13  
6100 Haderslev

**Revisor**

Egtved Revisionskontor A/S  
Registrerede revisorer FSR-danske revisorer  
Aftensang 10, 1.  
6040 Egtved

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af Havneby Butiks Center, Vestergade 2, Nørre Frankel samt nu også Nordre Havnevej 32-40 (Skansen), som alle er centreret omkring Havneby Torv på Rømø.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er igen sket en udvidelse af aktiviteterne, idet selskabet pr 1. december 2017 erhvervede fem erhvervsejerlejligheder i Skansen vis a vis selskabets nuværende besiddelser i Vestergade 2 og Nr. Frankel 1, 1 A og 1B. De ny erhvervede lejligheder rummer tre butikker, der alle er udlejet og selskabets ejendomme omkranser hermed Havneby Torv sammen med Havneby Brugs.

Med denne investering kommer planen om at belægge området med ensartede fliser rigtig til sin ret. Havneby Torv er blevet en helhed og tiltrækker mange turister.

I forbindelse med udvidelsen af aktiviteterne blev der etableret en bestyrelse for selskabet med det formål at sikre kvalitet og kontinuitet i driften.

Den planlagte opdeling i ejerlejligheder er nu gennemført, således at ejendommen Nr. Frankel 1A, 1B, 1C og 1D er fire selvstændige matrikler. Samtidig er grunden matrikel 947 B delt således, at den yderste spids på 660 kvm er udstykket i matrikel 947 C, således at den kan sælges eller bebygges som en selvstændig enhed når mulighed byder sig.

Det regnskabsmæssige resultat på 372 t.kr. efter skat er meget lig det budgetterede. Der ventes et øget resultat når lejeindtægterne fra de ny erhvervede ejendomme omfatter et helt regnskabsår.

Den tidligere omtalte overdragelse af lejemålet Nørre Frankel 1 fra Turistforeningen til Feriepartner Rømø A/S er gennemført uden problemer, og der er aftalt en fornuftig regulering af lejen. Feriepartners aktiviteter - med en evig strøm af gæster, der skal hente/aflevere nøgler til deres lejede sommerhuse - er et plus for området, ligesom Cykeludlejningen tiltrækker mange gæster, der sætter sit præg på torvelivet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Takket være den tørre sommer lykkedes det i juli 2018 at få hele ejendommen Vestergade 2 malet, hvilket ikke havde været muligt de foregående år. Det pyntede på denne over 50 år gamle ejendom, der var en af de første fra Havnebys pionertid.

Herudover er der, efter regnskabsårets afslutning, ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### GENERELT

Årsregnskabet for HBC Rømø ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt

## Anvendt regnskabspraksis

---

fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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 huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli 2017 til 30. juni 2018**


---

	2017/18	2016/17 kr. 1000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>687.359</b>	<b>454</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>687.359</b>	<b>454</b>
Andre finansielle indtægter	112	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	8
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-1.017	0
Andre finansielle omkostninger	-209.689	-134
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>476.765</b>	<b>328</b>
Skat af årets resultat	-104.914	-72
<b>Årets resultat</b>	<b>371.851</b>	<b>256</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	400
Overført resultat	371.851	-144
<b>Disponeret i alt</b>	<b>371.851</b>	<b>256</b>

## Balance pr. 30. juni 2018, Aktiver

	2018	2017 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	11.444.830	8.030
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.444.830</b>	<b>8.030</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>11.444.830</b>	<b>8.030</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	13.187	0
Periodeafgrænsningsposter	2.500	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>15.687</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>95</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>15.687</b>	<b>95</b>
<b>Aktiver</b>	<b>11.460.517</b>	<b>8.125</b>

## Balance pr. 30. juni 2018, Passiver

	2018	2017 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.126.263	1.755
<b>3 Egenkapital</b>	<b>2.251.263</b>	<b>1.880</b>
Hensættelse til udskudt skat	939.600	897
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>939.600</b>	<b>897</b>
Prioritetsgæld	5.958.430	4.542
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.958.430</b>	<b>4.542</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	334.500	238
Kreditinstitutter	1.405.131	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	12
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.224	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	264.026	223
Selskabsskat	0	0
Anden gæld	294.223	268
Periodeafgrænsningsposter	12.000	11
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	120	54
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.311.224</b>	<b>806</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>8.269.654</b>	<b>5.348</b>
<b>Passiver</b>	<b>11.460.517</b>	<b>8.125</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2017/18	2016/17 kr. 1000	
<b>1 Personalemkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger	
Kostpris, primo		6.301.071	
Tilgang i årets løb		3.415.123	
		<u>9.716.194</u>	
Kostpris 30. juni 2018		9.716.194	
Opskrivninger, primo		1.728.636	
Opskrivninger 30. juni 2018		1.728.636	
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><u>11.444.830</u></u>	
<b>3 Egenkapital</b>	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	1.754.412	371.851	2.126.263
	<u>1.879.412</u>	<u>371.851</u>	<u>2.251.263</u>

## Noter

---

### **4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.293 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 11.445 t.kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med Kreditbanken, er der stillet selvskyldnerkaution af moderselskabet Sletagergaard A/S.