

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

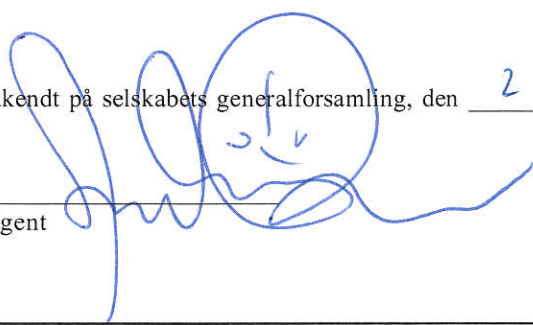
CVR-nummer: 32260209

**Årsrapport**  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2 / 10 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

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

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

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

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for HBC Rømø ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 12. september 2016

**Direktion**

Sven-Erik Ravn



### Revision af årsregnskab

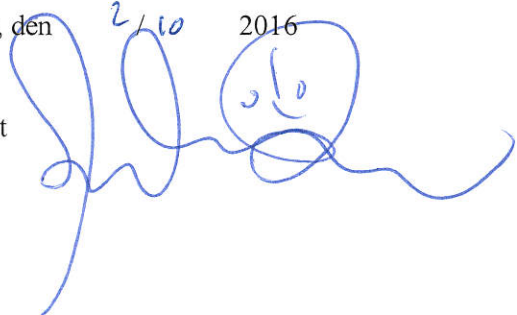
Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

### Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

Bevtoft, den 2/10 2016

Dirigent



## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i HBC Rømø ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HBC Rømø ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen


Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Egtved, den 12. september 2016

#### Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 27910165



#### Henning Holm

registreret revisor FSR

## 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  
Hjemsted: Haderslev  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Kundenr.: 1443

**Direktion**

Sven-Erik Ravn

**Pengeinstitut**

Kreditbanken  
Nørregade 15  
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 på ca. 1.300 m<sup>2</sup> indrettet til butikker og restauration.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Bortset fra en enkelt tomgangsmåned for et mindre lokale, har samtlige lokaler været udlejet gennem hele året.

Regnskabsåret har været præget af den nu igangsatte udvidelse på den tidligere erhvervede grund. Her opføres en ny bygning - der matcher det eksisterende butikscenter, men dog har et noget mere moderne udseende.

I alt opføres der 400 etagemeter - inklusive 2 lejligheder på 1. sal. Der er planlagt flisebelægning i stil med det eksisterende på den modsatte side af Nørre Frankel, og nybyggeriet og pladsen foran vil ved færdiggørelsen i 2017 være med til at give hele området et betydeligt visuelt løft. Det begynder at ligne et centralt forretningstov med et miks af turisme og lokale.

Året i Havneby har generelt været præget af, at et meget ambitiøst erhvervsudviklingsprojekt for Havneby blev stoppet på grund af entreprenørens konkurs. Det blev så heller ikke i dette år, Havneby fik sit gennembrud som servicested og -havn for offshore vindmøller. Det kan også diskuteres om en industriel udvikling af havnen (med risiko for skæmmende oplag og larm) går godt i spænd med ambitionerne om at gøre Havneby til et turistmekka a la Skagen?

Det regnskabsmæssige resultat på 319 t.kr. efter skat er det forventede og er tilfredsstillende. Regnskabsåret 2016-17 vil være præget af nybyggeriet og vil kun i begrænset omfang påvirke det endelige resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Arbejdet med nybyggeriet på Nørre Frankel 1 A er fortsat, og der er sluttet lejekontrakter, så samtlige kvadratmeter er disponeret med et niveau som budgetteret. 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 2015/16 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt 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 kildeskatter 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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 nominal værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2015 til 30. juni 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>403.394</b>	<b>431</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	4.664	7
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	11.214	17
Andre finansielle omkostninger	-43.965	-40
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>375.307</b>	<b>415</b>
1 Skat af årets resultat	-56.539	-96
<b>Årets resultat</b>	<b>318.768</b>	<b>319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	400.000	400
Overført resultat	-81.232	-81
<b>Disponeret i alt</b>	<b>318.768</b>	<b>319</b>

## Balance pr. 30. juni 2016, Aktiver

	2016	2015 kr. 1000
2 Investeringsejendomme	6.115.068	6.055
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.115.068</b>	<b>6.055</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>6.115.068</b>	<b>6.055</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	6.001	6
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	323.943	521
<b>Tilgodehavender</b>	<b>329.944</b>	<b>527</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>285.125</b>	<b>166</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>615.069</b>	<b>693</b>
<b>Aktiver</b>	<b>6.730.137</b>	<b>6.748</b>

## Balance pr. 30. juni 2016, Passiver

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	1.898.830	1.980
<b>3 Egenkapital</b>	<b>2.023.830</b>	<b>2.105</b>
4 Hensættelse til udskudt skat	869.200	869
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>869.200</b>	<b>869</b>
Prioritetsgæld	3.501.679	3.506
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.501.679</b>	<b>3.506</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	56.081	0
6 Selskabsskat	0	69
Anden gæld	271.347	178
Periodeafgrænsningsposter	8.000	21
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>335.428</b>	<b>268</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.837.107</b>	<b>3.774</b>
<b>Passiver</b>	<b>6.730.137</b>	<b>6.748</b>
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

	2015/16	2014/15 kr. 1000
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat	56.081	69
Regulering af udskudt skat	24.300	27
Regulering af tidligere års skat	-23.842	0
	<u>56.539</u>	<u>96</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b><u>56.539</u></b>	<b><u>96</u></b>

	Investerings- ejendomme
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	4.326.507
Tilgang i årets løb	59.925
	<u>4.386.432</u>
Kostpris 30. juni 2016	4.386.432
Opskrivninger, primo	1.728.636
Opskrivninger 30. juni 2016	1.728.636
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.115.068</u></b>

	Primo	Forslag til resultat disponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	1.980.062	-81.232	1.898.830
	<u>2.105.062</u>	<u>-81.232</u>	<u>2.023.830</u>
	<b><u>2.105.062</u></b>	<b><u>-81.232</u></b>	<b><u>2.023.830</u></b>

## Noter

	Regnskabs- mæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>4 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	6.115.068	2.110.047	4.005.021
Omsætningsaktiver	615.069	669.334	-54.265
Langfristede gældsforpligtelser	-3.501.679	-3.501.679	0
	<u>3.228.458</u>	<u>-722.298</u>	<u>3.950.756</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat</b>			<u><u>869.200</u></u>

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Restgæld efter 5 år
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	3.501.679	3.501.679	2.276.100
	<u>3.501.679</u>	<u>3.501.679</u>	<u>2.276.100</u>

	2016	2015 kr. 1000
<b>6 Selskabsskat</b>		
Selskabsskat, primo	68.714	0
Skat af årets resultat	56.081	69
Betalt indkomstskat i regnskabsåret	-68.714	0
Sambeskatningsbidrag	-56.081	0
<b>Selskabsskat i alt</b>	<u>0</u>	<u>69</u>

**7 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.

## Noter

---

### **8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.502 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 6.115 t.kr.

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