

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

CVR-nummer: 32260209

**Årsrapport**  
1. juli 2018 - 30. juni 2019

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/9 2019

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

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

### Ledelsesberetning mv.

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

### Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse .....	13
Noter .....	14

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

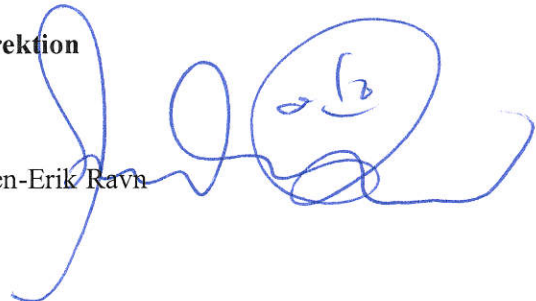
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 2. september 2019

**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 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2. september 2019

### Egtved Revisionskontor A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer

CVR-nr.: 27910165



### Henning Holm

registreret revisor FSR

MNE nr.: mne2506

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HBC Rømø ApS Hjartbro Byvej 11 6541 Bevtoft
	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
<b>Bestyrelse</b>	Svend Erik Busk, formand Henriette Holsteen Jessen
<b>Direktion</b>	Sven-Erik Ravn
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	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 erhvervsjendomme, har specifikt Havneby Butiks Center, Vestergade 2, Nørre Frankel 1, 1A og 1B samt nu også Nordre Havnevej 32-40 (Skansen), som alle er centreret omkring Havneby Torv på Rømø.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Året har været præget af fortsat god udlejning af samtlige lejemål. Et enkelt lejemål er blevet opsagt og en ny lejer var klar efter en måneds tomgang. Det økonomiske resultat er præget af at de senest erhvervede ejendomme (Nordre Havnevej 32-40) nu forskønner regnskabet for et helt år.

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 603.823 efter skat er meget lig det budgetterede, dog med færre vedligeholdelsesomkostninger end ventet

Bestyrelsen finder resultatet tilfredsstillende. Der forventes et tilsvarende resultat for det kommende år.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Det er besluttet at fusionere med søsterselskabet Opus Business House A/S, der ejer ejendommen Kløvervej 75 i Haderslev. Ved fusionen spares administrationsomkostninger og ledelsesmæssige ressourcer. Fusionen ventes ikke at påvirke det forventede resultat væsentligt.

Ved fusionen omdannes HBC Rømø ApS – der bliver det fortsættende selskab - til et aktieselskab.

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 2018/19 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, andre driftsindtægter 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 fællesomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### 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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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



## Anvendt regnskabspraksis

---

investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes 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.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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.

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 nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

**Resultatopgørelse 1. juli 2018 til 30. juni 2019**


---

	2018/19	2017/18 kr. 1000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>843.363</b>	<b>688</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>843.363</b>	<b>688</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-6.455	-1
Andre finansielle omkostninger	-93.887	-210
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>743.021</b>	<b>477</b>
Skat af årets resultat	-139.198	-105
<b>Årets resultat</b>	<b>603.823</b>	<b>372</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	603.823	372
<b>Disponeret i alt</b>	<b>603.823</b>	<b>372</b>

## Balance pr. 30. juni 2019, Aktiver

	2019	2018 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	11.458.117	11.445
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.458.117</b>	<b>11.445</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>11.458.117</b>	<b>11.445</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	33.903	13
Andre tilgodehavender	525	0
Periodeafgrænsningsposter	0	3
<b>Tilgodehavender</b>	<b>34.428</b>	<b>16</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>34.428</b>	<b>16</b>
<b>Aktiver</b>	<b>11.492.545</b>	<b>11.461</b>

**Balance pr. 30. juni 2019, Passiver**

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.730.086	2.126
<b>Egenkapital</b>	<b>2.855.086</b>	<b>2.251</b>
Hensættelse til udskudt skat	970.400	940
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>970.400</b>	<b>940</b>
Prioritetsgæld	5.628.856	5.959
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.628.856</b>	<b>5.959</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	334.400	335
Kreditinstitutter	647.282	1.405
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.878	1
Gæld til tilknyttede virksomheder	552.691	202
Selskabsskat	108.398	62
Anden gæld	381.554	294
Periodeafgrænsningsposter	10.000	12
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.038.203</b>	<b>2.311</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>7.667.059</b>	<b>8.270</b>
<b>Passiver</b>	<b>11.492.545</b>	<b>11.461</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo	2.126.263	1.754
Årets resultat	603.823	372
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>2.730.086</b>	<b>2.126</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>2.855.086</b>	<b>2.251</b>

## Noter

	2018/19	2017/18 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>

	Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	9.716.194
Tilgang i årets løb	13.287
	<u>9.729.481</u>
Kostpris 30. juni 2019	9.729.481
	<u>1.728.636</u>
Opskrivninger, primo	1.728.636
Opskrivninger 30. juni 2019	1.728.636
	<u>11.458.117</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	6.292.931	5.963.256	334.400	4.207.100
	<u>6.292.931</u>	<u>5.963.256</u>	<u>334.400</u>	<u>4.207.100</u>

**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.

## Noter

---

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.963 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 11.458 t.kr.

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