

**HBC Rømø A/S**  
Hjartbro Byvej 11, 6541 Bevtoft

CVR-nummer: 32260209

**Årsrapport**  
1. juli 2020 - 30. juni 2021

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2021

\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

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

### Ledelsesberetning mv.

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

### Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter .....	15

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for HBC Rømø A/S.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 14. september 2021

### Direktion

Sven-Erik Ravn

### Bestyrelse

Svend Erik Busk  
Formand

Henriette Holsteen Jessen

Torben Benny Jessen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til den daglige ledelse i HBC Rømø A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for HBC Rømø A/S for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 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 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 14. september 2021

### Egtved Revision A/S

Registrerede revisorer FSR-danske revisorer  
CVR-nr.: 27910165

### Henning Holm

registreret revisor FSR  
MNE nr.: mne2506

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	HBC Rømø A/S Hjartbro Byvej 11 6541 Bevtøft
	Telefon: 74 51 46 48 E-mail: info@svenerikravn.dk
	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 Torben Benny Jessen
<b>Direktion</b>	Sven-Erik Ravn
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev
<b>Revisor</b>	Egtved Revision A/S Registrerede revisorer FSR-danske revisorer Aftensang 10, 1. 6040 Egtved

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af erhvervsjendomme, her specifikt Havneby Butiks Center, Vestergade 2, Nørre Frankel 1, 1 A og 1 B til E, Nordre Havnevej 32-40 (Skansen), som alle er centreret omkring Havneby Torv på Rømø samt Opus Business House, Kløvervej 75, Haderslev.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

På trods af Covid 19 begrænsninger for erhvervslivet og adgangen til butikker, har selskabets butikslejemål fortsat været fuldt udlejet. Selv om Coronaen har medført besværligheder for turisternes adgang til Danmark og sommerhusområderne, har dette ikke – som ellers frygtet – medført justering af lejeindtægterne.

Selskabet er fortsat aktivt i markedsføringen af Havneby Handel, der samlet viser stor fremgang.

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 655.717 efter skat er meget lig det budgetterede.

De to nybyggede lejligheder er afhændet til den budgetterede salgspris.

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

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er igangsat et udviklingsarbejde for at udnytte ledige byggemuligheder, idet der inden for de næste tre år ventes opført ca. 200 lejligheder i Havneby.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### GENERELT

Årsregnskabet for HBC Rømø A/S for 2020/21 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

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6-8 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 acontoskatte.

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,

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 2020 til 30. juni 2021**


---

	2020/21	2019/20 kr. 1000
<b>Bruttoresultat</b>	<b>973.268</b>	<b>883</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-12.275	-3
<b>Driftsresultat</b>	<b>960.993</b>	<b>880</b>
Andre finansielle indtægter	200.050	41
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-101.612	-59
Andre finansielle omkostninger	-226.137	-206
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>833.294</b>	<b>656</b>
Skat af årets resultat	-177.577	-138
<b>Årets resultat</b>	<b>655.717</b>	<b>518</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	655.717	518
<b>Disponeret i alt</b>	<b>655.717</b>	<b>518</b>

## Balance pr. 30. juni 2021, Aktiver

	2021	2020 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	17.066.472	20.487
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.582	190
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>17.075.054</b>	<b>20.677</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>17.075.054</b>	<b>20.677</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	3.493	16
Andre tilgodehavender	27.195	949
Periodeafgrænsningsposter	5.165	5
<b>Tilgodehavender</b>	<b>35.853</b>	<b>970</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>35.853</b>	<b>970</b>
<b>Aktiver</b>	<b>17.110.907</b>	<b>21.647</b>

**Balance pr. 30. juni 2021, Passiver**

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital	400.000	400
Overført resultat	3.800.693	3.145
<b>Egenkapital</b>	<b>4.200.693</b>	<b>3.545</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.211.900	1.136
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.211.900</b>	<b>1.136</b>
Prioritetsgæld	8.007.726	7.456
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.007.726</b>	<b>7.456</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	487.900	429
Kreditinstitutter	814.788	416
Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.350	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	747	1.858
Gæld til tilknyttede virksomheder	728.274	4.756
Selskabsskat	101.477	72
Anden gæld	1.482.197	368
Periodeafgrænsningsposter	33.000	43
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.855	1.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.690.588</b>	<b>9.510</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>11.698.314</b>	<b>16.966</b>
<b>Passiver</b>	<b>17.110.907</b>	<b>21.647</b>

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

	2021	2020 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	400.000	125
Overført fra frie reserver	0	275
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>400</b>
Overført resultat, primo	3.144.976	2.914
Årets resultat	655.717	518
Overført til selskabskapital	0	-275
Omkostninger ved stiftelse og kapitalforhøjelse	0	-12
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>3.800.693</b>	<b>3.145</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4.200.693</b>	<b>3.545</b>

## Noter

	2020/21	2019/20 kr. 1000		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget	<u>1</u>	<u>1</u>		
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>				
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris, primo	18.757.179	200.185		
Tilgang i årets løb	246.856	111.009		
Afgang i årets løb	-3.666.199	-290.293		
	<u>15.337.836</u>	<u>20.901</u>		
Kostpris 30. juni 2021				
Opskrivninger, primo	1.728.636	0		
Opskrivninger 30. juni 2021	1.728.636	0		
	<u>0</u>	<u>-9.706</u>		
Af-/nedskrivninger, primo	0	9.662		
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	-12.275		
Årets af-/nedskrivninger	<u>0</u>	<u>-12.319</u>		
Af-/nedskrivninger 30. juni 2021				
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>17.066.472</b></u>	<u><b>8.582</b></u>		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>7.885.059</u>	<u>8.495.626</u>	<u>487.900</u>	<u>6.060.000</u>
	<u><b>7.885.059</b></u>	<u><b>8.495.626</b></u>	<u><b>487.900</b></u>	<u><b>6.060.000</b></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, 8.496 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 17.066 t.kr.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Sven-Erik Ravn

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-301383759934  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2021 kl.: 10:43:05  
Underskrevet med NemID

## Svend Erik Busk

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-577718720895  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2021 kl.: 10:58:56  
Underskrevet med NemID

## Henriette Holsteen Jessen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-476213885702  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2021 kl.: 12:46:07  
Underskrevet med NemID

## Torben Benny Jessen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-209108062986  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2021 kl.: 10:47:31  
Underskrevet med NemID

## Henning Holm

Som Revisor NEM ID  
RID: 1110193742694  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2021 kl.: 12:47:32  
Underskrevet med NemID

## Sven-Erik Ravn

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-301383759934  
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2021 kl.: 14:05:39  
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e8185fb4Jw243235734