



HBC Rømø A/S
Hjartbro Byvej 11, 6541 Bevtoft

CVR-nummer: 32260209

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

(15. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den ____ / ____ 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

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

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 15. august 2023

Direktion

Sven-Erik Ravn

Henriette Holsteen Jessen

Bestyrelse

Svend Erik Busk
Formand

Gunnar Fink

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 2022 - 30. juni 2023 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 15. august 2023

Egtved Revision A/S

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

Henning Holm

registreret revisor FSR
MNE nr.: mne2506

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Bestyrelse	Svend Erik Busk, formand Gunnar Fink Torben Benny Jessen
Direktion	Henriette Holsteen Jessen Sven-Erik Ravn
Pengeinstitut	Kreditbanken Aastrupvej 13 6100 Haderslev
Revisor	Egtved Revision A/S Registrerede revisorer FSR-danske revisorer Aftensang 24 6040 Egtved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af erhvervsejendomme, 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

Det regnskabsmæssige resultat på kr. 1.839.998 efter skat er tilfredsstillende.

Det har været et travlt år med flere byggerier, idet en lejer ønskede mere butiksareal til rådighed. Dette medførte overvejelser om et større byggeri inkl. lejligheder og kontorer, men på grund af brandtekniske udfordringer og en stram tidsramme, valgtes et mindre projekt udelukkende med en udvidelse i stueetagen til ca. 3,5 mio. kr. Der er samtidig med lejer indgået en gensidig uopsigelig lejekontrakt over 10 år.

Der er etableret en ny pengeautomat og udlejet stand til en pølsevogn. Begge dele skaber liv på Torvet.

Med det afsluttede byggeri er selskabets arealer omkring Torvet udbygget for så vidt angår stueplan.

Lejligheden 1 C er afhændet, idet udsigterne til en profitabel langsigtet udlejning ikke er til stede. Det skyldes bl.a. efter at de igangværende offshore aktiviteter er begrænset og at det ikke ser ud til at være muligt at etablere nye havvindmølleparker, der får Havneby som nærmeste servicehavn.

Det planlagte hotelbyggeri nær Havneby Torv planlagt af en tysk koncern er fortsat kun i planlægningsfasen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Opus Business House i Haderslev har været udbudt til salg, og der er i juli modtaget et betinget købstilbud.

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 2022/23 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.

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 2022 til 30. juni 2023

	2022/23	2021/22 kr. 1000
Bruttoresultat	935.034	876
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.613	-3
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	932.421	873
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.652.200	-517
Driftsresultat	2.584.621	356
Andre finansielle indtægter	139.879	774
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-98.810	-22
Andre finansielle omkostninger	-283.641	-168
Ordinært resultat før skat	2.342.049	940
Skat af årets resultat	-502.051	-169
Årets resultat	1.839.998	771
 Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.839.998	771
Disponeret i alt	1.839.998	771

Balance pr. 30. juni 2023, Aktiver

	2023	2022 kr. 1000
2 Grunde og bygninger	18.380.000	17.590
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3.355	6
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.828.763	0
Materielle anlægsaktiver	21.212.118	17.596
Anlægsaktiver	21.212.118	17.596
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	35.928	26
Andre tilgodehavender	554.284	0
Periodeafgrænsningsposter	5.830	6
Tilgodehavender	596.042	32
Omsætningsaktiver	596.042	32
Aktiver	21.808.160	17.628

Balance pr. 30. juni 2023, Passiver

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital	400.000	400
Overført resultat	6.411.360	4.572
Egenkapital	6.811.360	4.972
Hensættelse til udskudt skat	1.636.673	1.306
Hensatte forpligtelser	1.636.673	1.306
Prioritetsgæld	6.319.933	6.744
3 Langfristede gældsforpligtelser	6.319.933	6.744
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	396.800	488
Kreditinstitutter	1.752.044	1.835
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.000	20
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.382	8
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.787.564	1.693
Selskabsskat	171.605	75
Anden gæld	401.488	415
Periodeafgrænsningsposter	37.000	30
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.443.311	42
Kortfristede gældsforpligtelser	7.040.194	4.606
Gældsforpligtelser	13.360.127	11.350
Passiver	21.808.160	17.628
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2023	2022 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	400.000	400
Virksomhedskapital ultimo	400.000	400
Overført resultat, primo	4.571.362	3.801
Årets resultat	1.839.998	771
Overført resultat ultimo	6.411.360	4.572
Egenkapital	6.811.360	4.972

Noter

	2022/23	2021/22 kr. 1000
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	16.378.269	20.900	0
Tilgang i årets løb	0	0	2.828.763
Afgang i årets løb	-862.200	0	0
	<u>15.516.069</u>	<u>20.900</u>	<u>2.828.763</u>
Kostpris 30. juni 2023	15.516.069	20.900	2.828.763
Opskrivninger, primo	1.211.731	0	0
Årets opskrivninger	1.652.200	0	0
	<u>2.863.931</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2023	2.863.931	0	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	-14.932	0
Årets af-/nedskrivninger	0	-2.613	0
	<u>0</u>	<u>-17.545</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023	0	-17.545	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.380.000</u>	<u>3.355</u>	<u>2.828.763</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	7.232.615	6.716.733	396.800	5.099.800
	<u>7.232.615</u>	<u>6.716.733</u>	<u>396.800</u>	<u>5.099.800</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, 6.717 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 18.380 t.kr.

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

Sven-Erik Ravn

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sven-Erik Ravn

Direktør

ID: ee33e749-1f85-48bc-a8ec-39f3d583b093

Tidspunkt for underskrift: 15-08-2023 kl.: 17:36:00

Underskrevet med MitID



Henriette Holsteen Jessen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henriette Holsteen Jessen

Direktør

ID: c0e14440-9f40-4646-bdde-21b46dc72528

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2023 kl.: 10:51:04

Underskrevet med MitID



Svend Erik Busk

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Erik Busk

Bestyrelsesformand

ID: ed7ceb0f-63ba-4078-a57f-08feb6abc8fc

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-08-2023 kl.: 08:18:49

Underskrevet med MitID



Gunnar Fink

Navnet returneret af dansk MitID var:

Gunnar Fink

Bestyrelsesmedlem

ID: 848e03db-9ae2-4278-bdea-f9df618ba18b

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2023 kl.: 11:03:06

Underskrevet med MitID



Torben Benny Jessen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Benny Jessen

Bestyrelsesmedlem

ID: 655ba202-9b15-4797-b0d1-4f38f133df60

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2023 kl.: 22:32:54

Underskrevet med MitID



Henning Holm

Navnet returneret af dansk NemID var:

Henning Holm

Revisor

ID: 1110193742694

Tidspunkt for underskrift: 23-08-2023 kl.: 08:23:28

Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

Henriette Holsteen Jessen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henriette Holsteen Jessen

Dirigent

ID: c0e14440-9f40-4646-bdde-21b46dc72528

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 29-08-2023 kl.: 16:20:32

Underskrevet med MitID



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.

This document has esignatur Agreement-ID: 59388b1pshHt250712738