



**HBC Rømø A/S**  
Hjartbro Byvej 11  
6541 Bevtøft

CVR-nr.: 32260209

**Årsrapport**  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8. september 2025

---

Henriette Holsteen Jessen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter.....	14

## **Ledespåtegning**

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for HBC Rømø A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bevtoft, den 5. september 2025

### **Direktion**

Henriette Holsteen Jessen  
Direktør

Sven-Erik Ravn  
Direktør

### **Bestyrelse**

Svend Erik Busk  
Bestyrelsesformand

Gunnar Fink  
Bestyrelsesmedlem

Torben Benny Jessen  
Bestyrelsesmedlem

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til kapitalejerne i HBC Rømø A/S**

Jeg har opstillet årsregnskabet for HBC Rømø A/S for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Egtved, den 5. september 2025

### **Egtved Revision A/S**

CVR nr.: 27910165

### **Henning Holm**

registreret revisor FSR  
mne2506

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:** HBC Rømø A/S  
Hjartbro Byvej 11  
6541 Bevtøft

**Telefon:** 40358548

**E-mail:** info@svenerikravn.dk

**CVR-nr.:** 32260209

**Stiftet:** 10. juni 2009

**Kommune:** 510 - Haderslev

**Regnskabsår:** 1. juli - 30. juni

**Kunde nr.:** 1443

**Bestyrelse:** Svend Erik Busk  
Bestyrelsesformand

Gunnar Fink  
Bestyrelsesmedlem

Torben Benny Jessen  
Bestyrelsesmedlem

**Direktion:** Henriette Holsteen Jessen  
Direktør

Sven-Erik Ravn  
Direktør

**Pengeinstitut:** Kreditbanken  
Aastrupvej 13  
6100 Haderslev

**Revisor:** Egtved Revision A/S  
Aftensang 24  
6040 Egtved  
CVR nr.: 27910165

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i drift og udlejning af erhvervsejendomme i Havneby Butiks Center på Rømø.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Ejendommene omkring Havneby Torv blev udbudt til salg som en samlet pakke, men er efterfølgende blevet solgt til to forskellige købere. Der er stadig tre mindre ejendomme på salgslisten og disse er fortsat udlejet til solide lejere.

Det planlagte hotelbyggeri nær Havneby Torv, med en tysk koncern som investor, er fortsat i planlægningsfasen med en ny lokalplan i høring. Den indeholder hovedsageligt bygning af ca. 70 mindre lejligheder på grunden tæt på Havneby Torv. Der ventes dog fortsat et hotel. Samlet vil dette projekt, når det realiseres, få stor betydning for udviklingen i Havneby.

Periodens udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for HBC Rømø A/S for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "Lejeindtægter af investeringsejendomme, andre driftsindtægter, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens 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.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets væsentligste aktivitet.

### 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.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCEN

## Anvendt regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet (tilbagediskonteringsfaktoren) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til afskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle aktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

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

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis pengestrømsgenererende enhed. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede pengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivning på goodwill tilbageføres ikke.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indlånskonti i pengeinstitutter, herunder valutakonti og sikringskonti.

### **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 forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter og leverandørgæld, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>557.155</b>	<b>1.279</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-1
Andre driftsomkostninger	0	-5
<b>Resultat før ordinær drift før dagsværdiregulering</b>	<b>557.155</b>	<b>1.273</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	113.606	456
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>670.761</b>	<b>1.729</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	196.645	0
Andre finansielle indtægter	46.801	145
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-163
Andre finansielle omkostninger	-88.368	-543
<b>Resultat før skat</b>	<b>825.839</b>	<b>1.168</b>
Skat af årets resultat	-32.789	-280
<b>Årets resultat</b>	<b>793.050</b>	<b>888</b>
Overført resultat	793.050	888
<b>Forslag til resultatdisponering</b>	<b>793.050</b>	<b>888</b>

## Balance pr. 30. juni 2025, Aktiver

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
Grunde og bygninger	<u>3.130.000</u>	<u>19.207</u>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>3.130.000</u></b>	<b><u>19.207</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>3.130.000</u></b>	<b><u>19.207</u></b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.145.716	0
Andre tilgodehavender	5.564	31
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>7.151.280</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>160.082</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>7.311.362</u></b>	<b><u>31</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>10.441.362</u></b>	<b><u>19.238</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2025, Passiver

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000
Virksomhedskapital	400.000	400
Overført resultat	8.092.217	7.299
<b>Egenkapital</b>	<b>8.492.217</b>	<b>7.699</b>
Hensættelser til udskudt skat	230.635	1.753
<b>Hensatte forpligtigelser</b>	<b>230.635</b>	<b>1.753</b>
Prioritetsgæld	0	1.483
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>0</b>	<b>1.483</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtigelser	0	3.465
Gæld til kreditinstitutter	0	670
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.294	360
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.304
Selskabsskat	1.554.750	164
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	114.466	277
Periodeafgrænsningsposter	34.000	63
<b>Kortfristede gældsforpligtigelser</b>	<b>1.718.510</b>	<b>8.303</b>
<b>Passiver</b>	<b>10.441.362</b>	<b>19.238</b>
4 Kontraktlige forpligtigelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>
	<b>DKK</b>	<b>DKK 1000</b>
Virksomhedskapital primo	<u>400.000</u>	<u>400</u>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b><u>400.000</u></b>	<b><u>400</u></b>
Overført overskud eller tab, primo	7.299.167	6.411
Årets resultat	<u>793.050</u>	<u>888</u>
<b>Overført overskud eller tab, ultimo</b>	<b><u>8.092.217</u></b>	<b><u>7.299</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>8.492.217</u></b>	<b><u>7.699</u></b>

## Noter

	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000	
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>0</u>	
<b>Antal personer beskæftiget</b>	<b><u>1</u></b>	<b><u>0</u></b>	
		Grunde og bygninger	
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris, primo		15.095.942	
Tilgang i årets løb		6.395	
Afgang i årets løb		<u>-12.857.254</u>	
<b>Kostpris, ultimo</b>		<b><u>2.245.083</u></b>	
Opskrivninger, primo		4.111.058	
Årets opskrivninger		113.606	
Tilbageførte opskrivninger		<u>-3.339.747</u>	
<b>Opskrivninger, ultimo</b>		<b><u>884.917</u></b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo</b>		<b><u>3.130.000</u></b>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtigelser</b>			
Prioritetsgæld	<u>4.948.320</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtigelser</b>	<b><u>4.948.320</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
	2024/2025 DKK	2023/2024 DKK 1000	

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for

## Noter

danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og renter indenfor sambeskatningskredsen.

### 5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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