

---

# ***HPL 6 ApS***

Gl. Ringstedvej 61, 4300 Holbæk

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 25 87 06 70

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 23/06 2023

Finn Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for HPL 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 23. juni 2023

## Direktion

Finn Jørgensen

## Bestyrelse

Steen Marslew

Klaus Rasmussen

Kelvin Thelin

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i HPL 6 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HPL 6 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 23. juni 2023

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Per Larsen

statsautoriseret revisor

mne27778

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

HPL 6 ApS  
Gl. Ringstedvej 61  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 25 87 06 70  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Holbæk

**Bestyrelse**

Steen Marslew  
Klaus Rasmussen  
Kelvin Thelin

**Direktion**

Finn Jørgensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme samt udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet er med virkning fra 01-01-2022 fusioneret med deres datterselskab HPL 4 ApS. Sammenlignes tal i regnskabet er blevet tilpasset.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der knytter sig særlig usikkerhed til værdien af denne ejendom. Der henvises til note 3.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2022<br>DKK     | 2021<br>DKK    |
|---|------|-----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>                    |      | <b>41.850</b>   | <b>204.549</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver                          |      | 0               | 0              |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>                  |      | <b>41.850</b>   | <b>204.549</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -54.372         | 0              |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>-12.522</b>  | <b>204.549</b> |
| Finansielle indtægter   | 1    | 16.653          | 15.406         |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -117.558        | -107.019       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>-113.427</b> | <b>112.936</b> |
| Skat af årets resultat  |      | 130.851         | -20.154        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>17.424</b>   | <b>92.782</b>  |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |               |               |
|-------------------|--|---------------|---------------|
| Overført resultat |  | 17.424        | 92.782        |
|                   |  | <b>17.424</b> | <b>92.782</b> |



## Balance 31. december

### Aktiver

|   | Note | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                   | 3    | 6.087.960        | 6.087.960        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |      | 308.111          | 0                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>         |      | <b>6.396.071</b> | <b>6.087.960</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                    |      | <b>6.396.071</b> | <b>6.087.960</b> |
| Andre tilgodehavender                   |      | 36.790           | 626.839          |
| Udskudt skatteaktiv                     | 4    | 34.837           | 0                |
| Selskabsskat                            |      | 52.000           | 60.000           |
| <b>Tilgodehavender</b>                  |      | <b>123.627</b>   | <b>686.839</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>             |      | <b>96.402</b>    | <b>174.980</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                |      | <b>220.029</b>   | <b>861.819</b>   |
| <b>Aktiver</b>                          |      | <b>6.616.100</b> | <b>6.949.779</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|   | Note | 2022<br>DKK      | 2021<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 325.000          | 325.000          |
| Overført resultat                                 |      | 2.345.185        | 2.327.761        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>2.670.185</b> | <b>2.652.761</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      | 4    | 0                | 96.014           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>0</b>         | <b>96.014</b>    |
| Kreditinstitutter                                 |      | 3.838.852        | 4.007.029        |
| Gæld til associerede virksomheder                 |      | 54.883           | 54.883           |
| Deposita  |      | 0                | 79.013           |
| Anden gæld  |      | 52.180           | 60.079           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>3.945.915</b> | <b>4.201.004</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>3.945.915</b> | <b>4.201.004</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>6.616.100</b> | <b>6.949.779</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                                 | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>  | <u>I alt</u>     |
|---------------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                                 | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>       | <u>DKK</u>       |
| Egenkapital 1. januar           | 325.000                | 2.327.761        | 2.652.761        |
| Årets resultat                  | 0                      | 17.424           | 17.424           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>325.000</b>         | <b>2.345.185</b> | <b>2.670.185</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2022<br>DKK    | 2021<br>DKK                       |
|--|----------------|-----------------------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>           |                |                                   |
| Andre finansielle indtægter              | 16.653         | 15.406                            |
|  | <b>16.653</b>  | <b>15.406</b>                     |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>        |                |                                   |
| Andre finansielle omkostninger           | 117.558        | 107.019                           |
|  | <b>117.558</b> | <b>107.019</b>                    |
| <b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b> |                | Investerings-<br>ejendomme<br>DKK |

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt en individuelt fastsat diskonteringsats i intervallet 4,5 % - 5,5 %. Den gennemsnitlige diskonteringsats kan opgøres til 5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitlig diskonteringsats | -0,5 %<br>DKK | Basis<br>DKK | 0,5 %<br>DKK |
|--|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                              | 4,5           | 5,0          | 5,5          |
| Dagsværdi                                  | 6.700.000     | 6.090.000    | 5.500.000    |
| Ændring i dagsværdi                        | 610.000       | 0            | -590.000     |

## Noter til årsregnskabet

|   | 2022<br>DKK | 2021<br>DKK |
|---|-------------|-------------|
| <b>4 Udskudt skatteaktiv</b>            |             |             |
| Materielle anlægsaktiver                | 382.993     | 321.444     |
| Låneomkostninger                        | -21.375     | -21.375     |
| Skattemæssigt underskud til fremførelse | -396.455    | -309.952    |
| Overført til udskudt skatteaktiv        | 34.837      | 9.883       |
|   | <u>0</u>    | <u>0</u>    |

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

### Udskudt skatteaktiv

|                                 |               |                |
|---------------------------------|---------------|----------------|
| Opgjort skatteaktiv             | 34.837        | 9.883          |
| Nedskrivning til vurderet værdi | 0             | -105.897       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi</b>    | <u>34.837</u> | <u>-96.014</u> |

## 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt DKK 5.700, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af

|           |           |
|-----------|-----------|
| 6.087.960 | 6.087.960 |
|-----------|-----------|

### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredjemands bankengagement. Der er yderligere 5 kautionister (der hæftes pro rata).

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tredjemandsmellemværende med pengeinstitut maksimeret til DKK 1.000.000.

### Andre eventualforpligtelser

Herudover er der ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HPL 6 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

### Virksomhedssammenslutninger

#### *Virksomhedssammenlægninger*

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes sammenlægningsmetoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Sammenlægningsmetoden gennemføres som om de to virksomheder altid har været sammenlagt ved tilretning af sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede dan ske datter virk som heder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### **Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investeringsejendomme***

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Discounted Cash Flow model***

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### ***Øvrige materielle anlægsaktiver***

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

Restværdierne er vurderet til at udgøre følgende i procent af kostprisen:

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### ***Nedskrivning af anlægsaktiver***

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.