

HB Udlejning ApS

**Skærbækvej 32
8600 Silkeborg**

CVR-nummer 30 52 02 54

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2023

Hans Bugge Lauritsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

HB Udlejning ApS
Skærbækvej 32
8600 Silkeborg

Hjemstedskommune: Silkeborg
CVR-nummer: 30 52 02 54
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Hans Bugge Lauritsen

Pengeinstitut

Rønde Sparekasse

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for HB Udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Resenbro, 26. april 2023

Direktionen:

Hans Bugge Lauritsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i HB Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HB Udlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 26. april 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

mne741

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning samt køb og salg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	2.557.500	2.925
1	Personaleomkostninger	-574.764	-522
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-133.980	1.504
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-22.000	-6
	Resultat før finansielle poster	1.826.756	3.902
2	Finansielle indtægter	757.923	126
3	Finansielle omkostninger	-710.055	-769
	Resultat før skat	1.874.623	3.259
4	Skat af årets resultat	-416.299	-717
	Årets resultat	1.458.324	2.541
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.458.324	2.541
	Resultatdisponering i alt	1.458.324	2.541

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Investeringsejendomme	46.474.594	43.882
6	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	82.500	105
	Materielle anlægsaktiver	46.557.094	43.986
	Anlægsaktiver i alt	46.557.094	43.986
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.875	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.910.495	4.459
	Andre tilgodehavender	27.187	65
	Tilgodehavender	2.984.557	4.525
	Likvide beholdninger	58.455	176
	Omsætningsaktiver i alt	3.043.012	4.700
	Aktiver i alt	49.600.107	48.687

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	127.000	127
	Overført resultat	15.232.678	13.774
	Egenkapital i alt	15.359.678	13.901
	Hensættelser til udskudt skat	2.332.675	2.334
	Hensatte forpligtelser	2.332.675	2.334
	Gæld til realkreditinstitutter	27.631.040	26.895
	Anden gæld	889.575	806
7	Langfristede gældsforpligtelser	28.520.615	27.700
	Gæld til realkreditinstitutter	840.086	816
	Kreditinstitutter	0	803
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.785	40
	Gæld til tilknyttede virksomheder	569.044	1.066
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	434.375	363
	Anden gæld	134.881	35
	Periodeafgrænsningsposter	91.456	70
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.270.512	1.558
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.387.139	4.750
	Gældsforpligtelser i alt	31.907.753	32.451
	Passiver i alt	49.600.107	48.687
8	Eventualforpligtelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	127	13.774	13.901
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.458</u>	<u>1.458</u>
Egenkapital ultimo	<u>127</u>	<u>15.233</u>	<u>15.360</u>

Noter	2022	2021	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	523.608	478
	Pensioner	41.355	32
	Andre omkostninger til social sikring	4.639	5
	Øvrige personaleomkostninger	5.162	7
	Personaleomkostninger i alt	574.764	522
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftiget (sidste år 2).		
2	Finansielle indtægter		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	109.217	123
	Andre finansielle indtægter	648.705	3
	Finansielle indtægter i alt	757.923	126
3	Finansielle omkostninger		
	Renter tilknyttede virksomheder	20.628	20
	Andre finansielle omkostninger	689.427	749
	Finansielle omkostninger i alt	710.055	769
4	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	418.044	352
	Regulering af udskudt skat	-1.745	365
	Skat af årets resultat i alt	416.299	717
5	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. januar	33.432.497	33.129
	Tilgang i årets løb	2.726.772	928
	Afgang i årets løb	0	-625
	Kostpris 31. december	36.159.269	33.432
	Dagsværdiregulering 1. januar	10.449.305	8.945
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-133.980	1.504
	Dagsværdireguleringer 31. december	10.315.325	10.449
	Investeringsejendomme i alt	46.474.594	43.882

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

Investeringsejendomme består af 24 udlejningsejendomme fordelt med 12 enfamiliehuse, 11 mindre udlejningsejendomme med 2 – 12 lejemål samt 1 ejerlejlighed. Samtlige ejendomme er beliggende i Midtjylland, og er anskaffet i perioden 2008 og frem til udgangen af regnskabsåret. Ejendommene værdiansættes på grundlag af en normalindtjeningsbaseret model, baseret på den forventede drift og det forventede afkastniveau. De nævnte forudsætninger opgøres for hver ejendom.

Afkastniveauerne ligger i intervallet fra 4,5% til 8,0%.

6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Kostpris 1. januar	110.000	0
Tilgang i årets løb	0	110
Kostpris 31. december	<u>110.000</u>	<u>110</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-5.500	0
Årets af- og nedskrivninger	<u>-22.000</u>	<u>-6</u>
Afskrivninger 31. december	<u>-27.500</u>	<u>-6</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>82.500</u>	<u>105</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	24.355.668	23.590
--	------------	--------

8 Eventualforpligtelser

Udover de anførte realkreditlån, er der tinglyst et lån med en kursværdi pr. 31. december 2022 på TDKK 521. Ydelsen på dette lån dækkes fuldt ud af et skattefrit tilskud. Lånet er et indekslån med en restløbetid på 17 år.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet MMJ Holding ApS for danske selskabsskatter og kil-deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil-deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

9 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med hovedstol på TDKK 31.469, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 45.825.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.640, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 17.013. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 768 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 3.872 er i selskabets besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter m.m.

Lejeindtægter m.m. omfatter indtægter fra udlejning af lejligheder og parcelhuse.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter m.m. fratrukket omkostninger ved drift af ejendomme samt andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede kurstab/gevinster vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Hans Bugge Lauritsen

Direktionsmedlem

Serienummer: f32f4ab8-2e9d-414d-9aec-498c9d3d5fd8

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-09 15:07:06 UTC



Kurt Telling Jørgensen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29442789-RID:13038192

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-05-09 17:43:28 UTC



Hans Bugge Lauritsen

Dirigent

Serienummer: f32f4ab8-2e9d-414d-9aec-498c9d3d5fd8

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-05-11 21:15:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: EPEC5-YZUPN-JPL80-UOZWP-ECCYC-4MIKQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>