

HB Udlejning ApS

Skærbækvej 32

8600 Silkeborg

CVR-nummer 30 52 02 54

Årsrapport

1. januar 2021 - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. marts 2022



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 2021 - 31. december 2021

Direktion

Hans Bugge Lauritsen

Pengeinstitut

Rønde Sparekasse

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 4. marts 2022

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 2021 - 31. december 2021 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, 4. marts 2022

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



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. Selskabet har i 2021 ikke været påvirket nævneværdig af covid-19 situationen og forventer heller ikke nævneværdig påvirkning i 2022.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	2.925.289	2.135
1	Personaleomkostninger	-521.660	-238
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.504.009	502
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-5.500	0
	Resultat før finansielle poster	3.902.139	2.399
2	Finansielle indtægter	125.832	59
3	Finansielle omkostninger	-769.361	-1.056
	Resultat før skat	3.258.610	1.401
4	Skat af årets resultat	-717.120	-259
	Årets resultat	2.541.490	1.143
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	2.541.490	1.143
	Resultatdisponering i alt	2.541.490	1.143

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Grunde og bygninger	0	0
6	Investeringsjendomme	43.881.802	42.074
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	104.500	0
	Materielle anlægsaktiver	43.986.302	42.074
	Anlægsaktiver i alt	43.986.302	42.074
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.459.467	3.429
	Andre tilgodehavender	65.346	0
	Tilgodehavender	4.524.813	3.429
	Likvide beholdninger	175.541	706
	Omsætningsaktiver i alt	4.700.354	4.135
	Aktiver i alt	48.686.656	46.209

Note	Balance	2021 DKK	2020 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	127.000	127
	Overført resultat	13.774.354	11.233
	Egenkapital i alt	13.901.354	11.360
	Hensættelser til udskudt skat	2.334.420	1.970
	Hensatte forpligtelser	2.334.420	1.970
	Gæld til realkreditinstitutter	26.894.724	25.936
	Kreditinstitutter	0	266
	Anden gæld	805.683	797
8	Langfristede gældsforpligtelser	27.700.407	26.998
	Gæld til realkreditinstitutter	815.570	741
	Kreditinstitutter	802.950	1.235
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.000	1.625
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.065.877	1.129
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	362.975	205
	Anden gæld	35.231	42
	Periodeafgrænsningsposter	69.850	31
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.558.022	874
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.750.475	5.882
	Gældsforpligtelser i alt	32.450.882	32.880
	Passiver i alt	48.686.656	46.209
9	Eventualforpligtelser		
10	Kontraktlige forpligtelser		
11	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

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	11.233	11.360
Årets resultat	0	2.541	2.541
Egenkapital ultimo	127	13.774	13.901

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	477.922	235
Pensioner	32.383	0
Andre omkostninger til social sikring	4.614	2
Øvrige personaleomkostninger	6.741	1
Personaleomkostninger i alt	521.660	238
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftiget (sidste år 2).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	122.715	59
Andre finansielle indtægter	3.118	0
Finansielle indtægter i alt	125.832	59
3		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	20.027	42
Andre finansielle omkostninger	749.335	1.014
Finansielle omkostninger i alt	769.361	1.056
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	352.484	197
Regulering af udskudt skat	364.636	62
Skat af årets resultat i alt	717.120	259
5		
Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	0	29.190
Afgang i årets løb	0	-29.190
Kostpris 31. december	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	-1.355
Korrektion af tidligere års af- og nedskrivninger	0	1.355
Afskrivninger 31. december	0	0
Grunde og bygninger i alt	0	0

Noter	2021	2020
	DKK	1.000 DKK
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	33.129.124	29.190
Tilgang i årets løb	928.453	3.939
Afgang i årets løb	-625.079	0
Kostpris 31. december	<u>33.432.497</u>	<u>33.129</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	8.945.296	8.443
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	1.504.009	502
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>10.449.305</u>	<u>8.945</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>43.881.802</u>	<u>42.074</u>

Investeringsejendomme består af 22 udlejningsejendomme fordelt med 10 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%.

7 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Tilgang i årets løb	<u>110.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>110.000</u>	<u>0</u>
Årets af- og nedskrivninger	-5.500	0
Afskrivninger 31. december	<u>-5.500</u>	<u>0</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>104.500</u>	<u>0</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	23.589.570	21.540
--	------------	--------

	2021	2020
Noter	DKK	1.000 DKK

9 Eventualforpligtelser

Udover de anførte realkreditlån, er der tinglyst et lån med en kursværdi pr. 31. december 2021 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.

10 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med hovedstol på TDKK 29.969, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDKK 43.882.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 4.640, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 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

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 markedsforskel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.