

HB Udlejning ApS

Skærbækvej 32

8600 Silkeborg

CVR-nummer 30 52 02 54

Årsrapport

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 15. marts 2021



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 2020 - 31. december 2020

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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, 10. marts 2021

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 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 10. marts 2021

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 2020 ikke været påvirket nævneværdig af covid-19 situationen og forventer heller ikke nævneværdig påvirkning i 2021.

Selskabet har fra regnskabsåret 2020 valgt at indregne investeringsejendomme til dagsværdi, da det efter ledelsens opfattelse giver et mere retvisende billede af regnskabet. Den økonomiske påvirkning primo regnskabsåret er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	2.135.242	2.083
1	Personaleomkostninger	-238.218	-131
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	501.842	0
	Afskrivninger, anlægsaktiver	0	-328
	Resultat før finansielle poster	2.398.866	1.624
2	Finansielle indtægter	58.728	2
3	Finansielle omkostninger	-1.056.105	-944
	Resultat før skat	1.401.489	682
4	Skat af årets resultat	-258.544	-163
	Årets resultat	1.142.945	518
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	1.142.945	518
	Resultatdisponering i alt	1.142.945	518

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
5	Grunde og bygninger	0	27.835
6	Investeringsjendomme	42.074.420	0
	Materielle anlægsaktiver	42.074.420	27.835
	Anlægsaktiver i alt	42.074.420	27.835
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.429.232	645
	Udskudte skatteaktiver	0	248
	Andre tilgodehavender	0	21
	Tilgodehavender	3.429.232	914
	Likvide beholdninger	705.559	651
	Omsætningsaktiver i alt	4.134.791	1.565
	Aktiver i alt	46.209.211	29.401

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	127.000	127
	Overført resultat	11.232.864	2.447
	Egenkapital i alt	11.359.864	2.574
	Hensættelser til udskudt skat	1.969.784	0
	Hensatte forpligtelser	1.969.784	0
	Gæld til realkreditinstitutter	25.935.768	21.476
	Kreditinstitutter	265.719	310
	Anden gæld	796.573	733
7	Langfristede gældsforpligtelser	26.998.060	22.519
	Gæld til realkreditinstitutter	740.517	669
	Kreditinstitutter	1.235.471	44
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.625.218	102
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.128.727	989
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	205.150	260
	Anden gæld	42.158	5
	Periodeafgrænsningsposter	30.756	21
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	873.506	2.218
	Kortfristede gældsforpligtelser	5.881.503	4.307
	Gældsforpligtelser i alt	32.879.562	26.827
	Passiver i alt	46.209.211	29.401
8	Eventualforpligtelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	127	10.090	10.217
Årets resultat	0	1.143	1.143
Egenkapital ultimo	127	11.233	11.360

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	235.047	128
Andre omkostninger til social sikring	2.252	1
Øvrige personaleomkostninger	919	1
Personaleomkostninger i alt	238.218	131
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftiget (sidste år 2).		
2		
Finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	58.728	0
Andre finansielle indtægter	0	2
Finansielle indtægter i alt	58.728	2
3		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	42.370	27
Andre finansielle omkostninger	1.013.735	918
Finansielle omkostninger i alt	1.056.105	944
4		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	196.504	252
Regulering af udskudt skat	62.040	-88
Skat af årets resultat i alt	258.544	163

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
5 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	29.190.253	24.519
Tilgang i årets løb	0	5.852
Afgang i årets løb	-29.190.253	-1.181
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>29.190</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-1.355.017	-1.033
Korrektion af tidligere års af- og nedskrivninger	1.355.017	0
Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	6
Årets af- og nedskrivninger	0	-328
Afskrivninger 31. december	<u>0</u>	<u>-1.355</u>
Grunde og bygninger i alt	<u>0</u>	<u>27.835</u>
6 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	29.190.253	0
Tilgang i årets løb	3.938.871	0
Kostpris 31. december	<u>33.129.124</u>	<u>0</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	8.443.454	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	501.842	0
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>8.945.296</u>	<u>0</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>42.074.420</u>	<u>0</u>
<p>Investeringsejendomme består af 23 udlejningsejendomme fordelt med 11 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.</p> <p>Afkastniveauerne ligger i intervallet fra 4,5% til 8,0%.</p>		
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	21.540.021	18.825

	2020	2019
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Udover de anførte realkreditlån, er der tinglyst et lån med en kursværdi pr. 31. december 2020 på TDKK 588. Ydelsen på dette lån dækkes fuldt ud af et skattefrit tilskud. Lånet er et indeklån med en restløbetid på 18 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.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter med hovedstol på TDKK 28.003, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 40.046.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, TDKK 310, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regn-skabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 584.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 3.440, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 13.234. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 768 deponeret til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve på i alt TDKK 2.672 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.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Investeringsjendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsjendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Der er ikke sket ændring af sammenligningstal, da reguleringen er foretaget ved regnskabsårets begyndelse.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen medfører at investeringsjendommenes værdi primo regnskabsåret er forøget med TDKK 9.798. Egenkapitalen er som følge heraf forøget med TDKK 7.642 og den udskudte skat med TDKK 2.156.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 til-lagt andre driftsindtægter er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter

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

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 dat-tervirksomheder.

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 skat-temæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejen-

Anvendt regnskabspraksis

dom 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 ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes 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.