

**H.L. Ejendom Slagelse  
ApS**  
Fabriksvej 6  
4200 Slagelse  
CVR-nr. 34093105

**Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.02.2019

**Dirigent**

---

Navn: Jes Bo Johansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

H.L. Ejendom Slagelse ApS  
Fabriksvej 6  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 34093105  
Hjemsted: Slagelse  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Bestyrelse**

Heidi Lyngholm, formand  
Jes Bo Johansen  
Lars Høegh Lyngholm

### **Direktion**

Jes Bo Johansen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for H.L. Ejendom Slagelse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 08.02.2019

### Direktion

Jes Bo Johansen

### Bestyrelse

Heidi Lyngholm  
formand

Jes Bo Johansen

Lars Høegh Lyngholm

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i H.L. Ejendom Slagelse ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for H.L. Ejendom Slagelse ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 for 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 udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

## Overtrædelse af selskabslovgivningens bestemmelser om kapitalejerlån

Selskabet har i strid med selskabsloven ydet lån til en kapitalejer forrige regnskabsår, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Tilgodehavendet er indfriet i indeværende regnskabsår.

København, den 08.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Torben Skov

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19689

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at erhverve og besidde fast ejendom samt udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 539 t.kr. mod et overskud sidste år på 829 t.kr. Aktivmassen udgør 28.828 t.kr. og egenkapitalen 7.155 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.639.586</b>	<b>2.745</b>
Personaleomkostninger	1	(635.502)	(347)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(832.490)</u>	<u>(813)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.171.594</b>	<b>1.585</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		89.267	106
Andre finansielle indtægter		8.319	8
Andre finansielle omkostninger		<u>(574.728)</u>	<u>(639)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>694.452</b>	<b>1.060</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(155.738)</u>	<u>(231)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>538.714</b>	<b>829</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>538.714</u>	<u>829</u>
		<b>538.714</b>	<b>829</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		25.844.966	26.349
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		17.673	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>25.862.639</u></b>	<b><u>26.349</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>25.862.639</u></b>	<b><u>26.349</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		211.620	202
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.668.791	3.262
Andre tilgodehavender		84.503	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	5	0	251
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>2.964.914</u></b>	<b><u>3.715</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>2.964.914</u></b>	<b><u>3.715</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>28.827.553</u></b>	<b><u>30.064</u></b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført overskud eller underskud		<u>7.075.333</u>	<u>6.418</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.155.333</u></b>	<b><u>6.498</u></b>
Udskudt skat		<u>1.157.000</u>	<u>1.037</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.157.000</u></b>	<b><u>1.037</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		10.912.665	11.776
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		<u>4.496.477</u>	<u>5.609</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>15.409.142</u></b>	<b><u>17.385</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	2.105.157	2.107
Bankgæld		1.135.305	930
Deposita		679.864	681
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.019	25
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		40.892	0
Skyldig selskabsskat		69.299	148
Anden gæld		<u>818.542</u>	<u>1.253</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.106.078</u></b>	<b><u>5.144</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.515.220</u></b>	<b><u>22.529</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>28.827.553</u></b>	<b><u>30.064</u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført overskud eller underskud</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	6.417.630	6.497.630
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	152.550	152.550
Skat af egenkapitalbevægelser	0	(33.561)	(33.561)
Årets resultat	0	538.714	538.714
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>7.075.333</b>	<b>7.155.333</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	635.502	347
	<b>635.502</b>	<b>347</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>1</b>	<b>1</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	832.490	813
	<b>832.490</b>	<b>813</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	35.738	92
Ændring af udskudt skat	120.000	139
	<b>155.738</b>	<b>231</b>
		<b>Andre</b>
		<b>anlæg,</b>
		<b>drifts-</b>
	<b>Grunde og</b>	<b>materiel og</b>
	<b>bygninger</b>	<b>inventar</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	30.594.301	0
Tilgange	325.489	20.169
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>30.919.790</b>	<b>20.169</b>
Af- og nedskrivninger primo	(4.244.830)	0
Årets afskrivninger	(829.994)	(2.496)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(5.074.824)</b>	<b>(2.496)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.844.966</b>	<b>17.673</b>

## Noter

	<u>Bestyrelse</u>	<u>I alt kr.</u>
<b>5. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>		
Rentefod	10,05	
Tilbagebetalt i året	251.448	<b>251.448</b>

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	865.157	867	10.912.665	7.452.038
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.240.000	1.240	4.496.477	0
	<u><b>2.105.157</b></u>	<u><b>2.107</b></u>	<u><b>15.409.142</b></u>	<u><b>7.452.038</b></u>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med H.L. Holding Slagelse ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på 11.778 t.kr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 25.845 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev nom. 12.908 t.kr. med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 25.845 t.kr. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på i alt 5.736 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter ved udlejning af ejendom. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.