

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## HL-Ejendomme A/S

Reprovej 2

8722 Hedensted

CVR-nr. 36 45 38 69

## Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 08/02 2023

---

Leif Brogaard  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022	10
Balance pr. 30. september 2022	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

HL-Ejendomme A/S  
Reprovej 2  
8722 Hedensted

CVR-nr.: 36 45 38 69  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022  
Stiftet: 28. oktober 2014  
Hjemsted: Hedensted

### Bestyrelse

Leif Brogaard, formand  
Simon Bjørn Hansson  
Lars Bjørn Hansson  
Bjarne Kolding  
Niels Bjørn Hansson  
Hans David Venneman

### Direktion

Niels Bjørn Hansson, direktør  
Lars Bjørn Hansson, direktør

### Revision

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for HL-Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 8. februar 2023

### Direktion

Niels Bjørn Hansson  
direktør

Lars Bjørn Hansson  
direktør

### Bestyrelse

Leif Brogaard  
formand

Simon Bjørn Hansson

Lars Bjørn Hansson

Bjarne Kolding

Niels Bjørn Hansson

Hans David Venneman

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i HL-Ejendomme A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HL-Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### 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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 8. februar 2023

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35838

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning heraf.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 277.565, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 5.270.559.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HL-Ejendomme A/S for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra husleje, indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Huslejeindtægter måles til det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Produktionsbygninger	10-100 år	54 %

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider består af likvide beholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2021 - 30. september 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>794.278</b>	<b>1.141.578</b>
Personaleomkostninger	1	<u>(124.100)</u>	<u>(461.671)</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>670.178</b>	<b>679.907</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(144.604)</u>	<u>(139.983)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>525.574</b>	<b>539.924</b>
Finansielle indtægter	2	186.071	161.787
Finansielle omkostninger	3	<u>(355.265)</u>	<u>(1.061.026)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>356.380</b>	<b>(359.315)</b>
Skat af årets resultat	4	<u>(78.815)</u>	<u>78.785</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>277.565</u></b>	<b><u>(280.530)</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>277.565</u>	<u>(280.530)</u>
		<b><u>277.565</u></b>	<b><u>(280.530)</u></b>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		26.410.027	26.463.676
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>26.410.027</u>	<u>26.463.676</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>26.410.027</u>	<u>26.463.676</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		154	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.193.932	3.557.122
Andre tilgodehavender		122.308	16.144
Periodeafgrænsningsposter		0	38.438
<b>Tilgodehavender</b>		<u>4.316.394</u>	<u>3.611.704</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>67.068</u>	<u>1.685.190</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.383.462</u>	<u>5.296.894</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>30.793.489</u>	<u>31.760.570</u>

**Balance pr. 30. september 2022**

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		4.770.559	4.492.994
<b>Egenkapital</b>		<b>5.270.559</b>	<b>4.992.994</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	3.869.699	3.790.884
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>3.869.699</b>	<b>3.790.884</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.010.613	17.979.795
Anden gæld		50.667	49.073
Deposita		390.000	390.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>17.451.280</b>	<b>18.418.868</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	981.036	1.027.321
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.799	58.438
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.114.024	3.309.221
Anden gæld		70.092	162.844
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.201.951</b>	<b>4.557.824</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>21.653.231</b>	<b>22.976.692</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.793.489</b>	<b>31.760.570</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	500.000	4.492.994	4.992.994
Årets resultat	0	277.565	277.565
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>4.770.559</b>	<b>5.270.559</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	76.798	404.646
Pensioner	42.000	51.412
Andre omkostninger til social sikring	5.302	5.613
	<u>124.100</u>	<u>461.671</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	185.473	161.787
Andre finansielle indtægter	598	0
	<u>186.071</u>	<u>161.787</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	97.087	114.053
Andre finansielle omkostninger	258.178	946.973
	<u>355.265</u>	<u>1.061.026</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	78.815	(78.785)
	<u>78.815</u>	<u>(78.785)</u>



## Noter til årsrapporten

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og byg- ninger</b>
Kostpris 1. oktober 2021	40.974.646
Tilgang i årets løb	90.955
Kostpris 30. september 2022	41.065.601
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	14.510.970
Årets afskrivninger	144.604
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	14.655.574
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b>26.410.027</b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. oktober 2021	3.790.884	3.869.669
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	78.815	(78.785)
<b>Hensættelse til udskudt skat 30. september 2022</b>	<b>3.869.699</b>	<b>3.790.884</b>

#### Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Materielle anlægsaktiver	4.148.580	4.057.122
Skattemæssigt underskud	(278.881)	(266.238)
	<b>3.869.699</b>	<b>3.790.884</b>

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Gæld 1. oktober 2021</b>	<b>Gæld 30. september 2022</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	19.007.116	17.991.649	981.036	13.608.224
Anden gæld	49.073	50.667	0	50.667
Deposita	390.000	390.000	0	390.000
	<b>19.446.189</b>	<b>18.432.316</b>	<b>981.036</b>	<b>14.048.891</b>

## Noter til årsrapporten

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HL-Solutions ApS og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

#### **Andre forpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har indgået en lejeaftale, hvor der er 6 måneders opsigelse. Der er en eventualforpligtelse pr. 30.09.22 på 16.144 kr. svarende til 6 måneders husleje.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. September 2022 udgør t.kr. 26.410

Selskabet har deponeret ejerpantebreve for i alt kr. 17.668 t.kr i ovenstående grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. September 2022 udgør t.kr. 26.410

Selskabet har desuden kautioneret for følgende selskabers mellemværender med Sparekassen Kronjylland:

HL-Solutions ApS

HL-Repro A/S

Relife Studio ApS