

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **H.N.L. Ejendomme ApS**

Nordholmen 2  
2650 Hvidovre

**CVR-nr. 39601036**

**Årsrapport 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juli 2024

---

Wei Lin  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for H.N.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 16. juli 2024

### Direktion

Wei Lin  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i H.N.L. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.N.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Helsingør, den 16. juli 2024

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard  
statsautoriseret revisor  
mne34299

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

H.N.L. Ejendomme ApS  
Nordholmen 2  
2650 Hvidovre  
CVR-nr. 39601036  
Regnskabsår 1. januar 2023 - 31. december 2023

**Direktion**

Wei Lin, direktør

**Revisor**

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, besidde, udleje og sælge fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på 266.635 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på 51.633.166 kr., og en egenkapital på 4.339.753 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for H.N.L. Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2020 konstateret klassifikationsfejl i tidligere regnskabsår. Fejlen er rettet som en væsentlig fejl og der er foretaget tilretning af sammenligningstallene. Fejlen har påvirket balancen og egenkapitalen pr. 31. december 2019 negativt med 331.996 kr.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	20-40 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af

## Anvendt regnskabspraksis

akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## HENSATTE FORPLIGTELSER

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For



## Anvendt regnskabspraksis

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.242.852</b>	<b>2.284.209</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger		-1.093.209	-899.571
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.149.643</b>	<b>1.384.638</b>
Finansielle indtægter		693	0
Finansielle omkostninger	2	-808.495	-579.190
<b>Resultat før skat</b>		<b>341.841</b>	<b>805.448</b>
Skat af årets resultat	3	-75.206	-177.193
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>266.635</b>	<b>628.255</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		266.635	628.255
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>266.635</b>	<b>628.255</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Grunde og bygninger	4	47.838.475	27.749.684
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>47.838.475</b>	<b>27.749.684</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.500.000	1.100.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		237.771	237.771
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>3.737.771</b>	<b>1.337.771</b>
Likvide beholdninger	5	56.920	15.960.717
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b>3.794.691</b>	<b>17.298.488</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>51.633.166</b>	<b>45.048.172</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.289.753	4.023.118
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>4.339.753</b>	<b>4.073.118</b>
Hensættelser til udskudt skat		523.783	532.672
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>523.783</b>	<b>532.672</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.023.240	7.202.187
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.659.996	2.411.477
Anden gæld		35.817.451	29.329.366
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	6	<b>45.500.687</b>	<b>38.943.030</b>
Gæld til realkreditinstitutter		100.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.000	378.750
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		84.095	146.212
Anden gæld		299.848	279.390
Deposita		695.000	695.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.268.943</b>	<b>1.499.352</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>		<b>46.769.630</b>	<b>40.442.382</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>51.633.166</b>	<b>45.048.172</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	4.023.118	4.073.118
Årets resultat	0	266.635	266.635
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>4.289.753</b>	<b>4.339.753</b>

## Noter

	2023 kr.	2022 kr.	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen i 2023			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0	
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	102.308	92.675	
Andre finansielle omkostninger	706.187	486.515	
	<b>808.495</b>	<b>579.190</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	84.095	146.212	
Regulering af udskudt skat	-8.889	30.981	
	<b>75.206</b>	<b>177.193</b>	
<b>4. Grunde og bygninger</b>			
Kostpris primo	30.832.350	29.499.062	
Tilgang	21.182.000	1.333.288	
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>52.014.350</b>	<b>30.832.350</b>	
Af- og nedskrivninger primo	-3.082.666	-2.183.095	
Årets afskrivninger	-1.093.209	-899.571	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-4.175.875</b>	<b>-3.082.666</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>47.838.475</b>	<b>27.749.684</b>	
<b>5. Likvide beholdninger</b>			
Selskabet har deponeret 15.000.000 kr. på sikringskonto til køb af ejendomme.			
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.023.240	100.000	6.623.240
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.659.996	0	2.659.996
Anden gæld	35.817.451	0	35.817.451
	<b>45.500.687</b>	<b>100.000</b>	<b>45.100.687</b>

## Noter

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, HN Holding ApS, CVR-nr. 35 37 85 61. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 7.123.240 kr. pr. 31. december 2023, er der tinglyst realkreditpantebrev i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 27.140.607 kr. pr. 31. december 2023.

# PENNEO

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

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

## Wei Lin

HN HOLDING ApS CVR: 35378561

### Direktør og dirigent

På vegne af: HN Holding ApS m.fl.

Serienummer: 88af24d9-5afe-4c59-9012-0e1c5adb023e

IP: 80.160.xxx.xxx

2024-07-17 06:18:35 UTC



## Morten Bo Bjerregaard

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: cb653e79-2173-4f3d-9731-6dd25fef0cf2

IP: 109.70.xxx.xxx

2024-07-17 06:30:59 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**