

**HSBL Ejendomme ApS**

**Østergrave 4, 1  
8900 Randers C**

**CVR-nummer: 41052007**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2023**

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 16. april 2024

---

Holger Fisker Sørensen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk  
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for HSBL Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 16. april 2024

### **Direktion**

Holger Fisker Sørensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i HSBL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HSBL Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 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 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.

Randers C, den 16. april 2024

### REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370

Dennis Damborg Jensen  
Partner, Godkendt revisor FSR  
mne29356

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

HSBL Ejendomme ApS  
Østergrave 4, 1  
8900 Randers C

Telefon: 20 14 85 57  
E-mail: holgerfs@hotmail.com

CVR-nr.: 41 05 20 07  
Stiftet: 6. januar 2020  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Holger Fisker Sørensen

**Revisor**

REVIMIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter består i at drive udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets 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.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for HSBL Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Investeringsjendommens driftsomkostninger**

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>478.384</b>	<b>238.846</b>
1 Personaleomkostninger	-122.990	-122.379
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>355.394</b>	<b>116.467</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-850.000	80.590
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-494.606</b>	<b>197.057</b>
Andre finansielle indtægter	507	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	359	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.874	-1.705
Andre finansielle omkostninger	-242.787	-99.025
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-740.401</b>	<b>96.327</b>
Skat af årets resultat	-6.414	-21.226
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-746.815</b>	<b>75.101</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-746.815	75.101
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-746.815</b>	<b>75.101</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
Investeringsjendomme	8.400.000	9.250.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>8.400.000</b>	<b>9.250.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>8.400.000</b>	<b>9.250.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.375	5.745
Andre tilgodehavender	31.547	148.900
<b>Tilgodehavender</b>	<b>32.922</b>	<b>154.645</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>61.953</b>	<b>36.393</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>94.875</b>	<b>191.038</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>8.494.875</b>	<b>9.441.038</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.454.878	2.201.693
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.954.878</b>	<b>2.701.693</b>
Hensættelse til udskudt skat	0	17.730
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>17.730</b>
Prioritetsgæld	6.121.726	6.169.994
Deposita	256.456	276.062
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.378.182</b>	<b>6.446.056</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	53.218	52.640
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.560	16.250
Gæld til tilknyttede virksomheder	59.842	55.968
Skyldigt sambeskatningsbidrag	24.144	3.649
Anden gæld	6.506	147.052
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.545	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>161.815</b>	<b>275.559</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>6.539.997</b>	<b>6.721.615</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>8.494.875</b>	<b>9.441.038</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Overført resultat, primo	2.201.693	2.126.592
Årets resultat	-746.815	75.101
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>1.454.878</b>	<b>2.201.693</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.954.878</b>	<b>2.701.693</b>

NOTER

	2023	2022	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget	1	1	
Lønninger	119.243	119.243	
Andre omkostninger til social sikring	3.747	3.136	
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>122.990</b>	<b>122.379</b>	
	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	6.174.944	53.218	6.031.662
Deposita	256.456	0	0
	<b>6.431.400</b>	<b>53.218</b>	<b>6.031.662</b>

**3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Investerings ejendommene består af 21 bolig-ejerlejligheder i Randers, som er anskaffet i 2020.

Ejendommens værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,10 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed, samt det faktum at 12 af ejerlejlighederne er solgt i 2024.

Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Randers.

Ejendommene er på baggrund af ovenstående nedskrevet til den 8.400.000.

NOTER

2023

2022

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er, bortset fra nedenstående, ingen eventualforpligtelser m.v.

Selskabet hæfter i forhold til gæld optaget via ejerforeninger. Selskabets andel af gælden udgør ca. t. kr. 894.

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 31. december 2023 fremgår af årsrapporten for 2023 for HFS Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter i alt 6.303.655 kr. er sikret med pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på i alt 8.400.000 kr.

Der er, bortset herfra, ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Holger Fisker Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Holger Fisker Sørensen

Direktør

På vegne af HSBL Ejendomme ApS

ID: cb55bf55-871b-4a32-8874-bd4e5d90b978

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 10:08:54

Underskrevet med MitID



## Dennis Damborg Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Damborg Jensen

Revisor

På vegne af Revimidt Godkendt Revisionspartnerselskab

ID: 2315f2fd-8366-47b1-a7db-109964471647

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 10:09:49

Underskrevet med MitID



## Holger Fisker Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Holger Fisker Sørensen

Dirigent

På vegne af HSBL Ejendomme ApS

ID: cb55bf55-871b-4a32-8874-bd4e5d90b978

Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 10:14:09

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: d53057ZNUQ251710041

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).