

HBL ApS

Langebjerg 23
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

30/03/2017

Knud Erik Banke Kristesen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	12
-------------------------	----

Balance	13
---------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

HBL ApS
Langebjerg 23
4000 Roskilde

CVR-nr: 73476917
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Kogtvedparken 17
5700 Svendborg
DK Danmark

CVR-nr: 35486178
P-enhed: 1018798537

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for HBL ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23/03/2017

Direktion

Hanne Birgithe Lund

Niels Christian Lund

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i HBL ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HBL ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. 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 revisionshandling 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.

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.

Svendborg, 23/03/2017

Morten Pedersen
statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET EDELBO STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 35486178

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består af drift af fast ejendom samt at besidde anparter og aktier i dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2016 er afsluttet med et overskud på 5.905.229 kr. samt en egenkapital på 126.882.947 kr. Resultatet anses af ledelsen for at være tilfredsstillende.

Fremtiden

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Koncernforhold

Koncernen består af følgende selskaber:

HBL ApS (moderselskab)

Lurrell Industries A/S (100% ejet dattervirksomhed)

Roskildevej 45B A/S (100% ejet dattervirksomhed)

Skt. Pauls Plads 5 - 7 ApS (100% ejet dattervirksomhed)

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

HBL ApS har i henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsrapporten aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale og ledelsen samt kontorholdsomkostninger og afskrivninger.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld, kontantrabatter mv. samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som 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

posterings direkte på egenkapitalen.

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

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Selskabet er sambeskattet med dets dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendomme måles til en af ledelsen vurderet handelsværdi ud fra en afkastbaseret beregning, der varierer 3,5 - 5,5% på ejendomme alt afhængig af beliggenhed og ejendomstype. Afkastet opgøres ud fra det budgetterede resultat før renter for 2016 eller konkrete købstilbud.

Driftsmidler og inventar samt automobiler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver er kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser.

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

Automobiler 5 år
Driftsmidler og inventar 5 år

Aktiver med en kostpris under 12 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene i balancen måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab. I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab og med fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af

kapitalandele, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dags-værdi (børskurs) på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til kursværdi. Ved obligationsgæld med kort restløbetid, hvor kursværdien ikke afviger væsentligt fra nominel værdi, anvendes nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi.

Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld samt i egenkapitalen.

Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som den tidligere er indregnet under egenkapitalen til kostpris for henholdsvis aktivet og forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtæger eller omkostninger, overføres beløb, som er udskudt under egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi i resultatopgørelsen løbende.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.454.106	2.278.547
Personaleomkostninger	1	-950.858	-955.339
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-49.330	-270.634
Resultat af ordinær primær drift		1.453.918	1.052.574
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-40.754
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		4.842.362	8.928.582
Andre finansielle indtægter	2	1.075.184	2.627.564
Andre finansielle omkostninger		-1.144.014	-1.302.100
Ordinært resultat før skat		6.227.450	11.265.866
Skat af årets resultat	3	-322.221	-323.536
Årets resultat		5.905.229	10.942.330
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		103.400	101.200
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.157.638	-1.071.418
Overført resultat		6.959.467	11.912.548
I alt		5.905.229	10.942.330

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		58.907.346	57.774.506
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		7.067.975	5.336.146
Materielle anlægsaktiver i alt		65.975.321	63.110.652
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		22.944.035	24.101.673
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	22.944.035	24.101.673
Anlægsaktiver i alt		88.919.356	87.212.325
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.415.651	7.486.376
Tilgodehavende skat		1.767.374	2.364.198
Andre tilgodehavender		1.034.995	1.265.750
Tilgodehavender i alt		4.218.020	11.116.324
Andre værdipapirer og kapitalandele		21.478.669	18.793.917
Værdipapirer og kapitalandele i alt		21.478.669	18.793.917
Likvide beholdninger		25.744.389	17.508.121
Omsætningsaktiver i alt		51.441.078	47.418.362
Aktiver i alt		140.360.434	134.630.687

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.653.014	3.810.652
Overført resultat		123.901.533	116.942.066
Forslag til udbytte		103.400	101.200
Egenkapital i alt		126.882.947	121.078.918
Hensættelse til udskudt skat		3.433.637	3.371.077
Hensatte forpligtelser i alt		3.433.637	3.371.077
Gæld til realkreditinstitutter		7.067.454	7.411.112
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.067.454	7.411.112
Gæld til realkreditinstitutter		350.000	325.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		80.000	80.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.546.396	2.364.580
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.976.396	2.769.580
Gældsforpligtelser i alt		10.043.850	10.180.692
Passiver i alt		140.360.434	134.630.687

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	943.223	939.928
Andre omkostninger til social sikring	7.635	15.611
	<u>950.858</u>	<u>955.539</u>

Selskabet har i årets løb gennemsnitligt beskæftiget 2 medarbejdere (2015 - 2 medarbejdere).

2. Andre finansielle indtægter

I finansielle indtægter er indeholdt renter af mellemregninger med tilknyttede virksomheder med 207.835 kr. (2015: 201.163 kr.).

3. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	251.146	517.802
Ændring af udskudt skat	62.560	-198.386
Regulering vedrørende tidligere år	8.515	4.120
	<u>322.221</u>	<u>323.536</u>

Der er i 2016 betalt kr. 2.000.000 i acontoskat vedrørende selskabet og de sambeskattede dattervirksomheder.

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	20.291.021
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	20.291.021
Nettoopskrivninger primo	3.810.652
Andel i årets resultat	4.842.362
Udloddet udbytte	-6.000.000
Nettoopskrivninger ultimo	2.653.014
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.944.035

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lurrell Industries A/S, Roskilde	100%	17.560.057	4.443.267
Roskildevej 45B A/S	100%	5.303.978	399.095
Skt. Pauls Plads 5 - 7 ApS, Roskilde	100%	80.000	0

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabet langfristede gæld forfalder ca. 5.200 t.kr. senere end 5 år fra statusdagen.

6. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens §32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditselskaber på 7.417 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 17.384 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter på ialt 9.722 t.kr. Lånene er pantsikret i dattervirksomheders ejendomme med en bogført værdi på 16.486 t.kr.