

# HBL ApS

Langebjerg 23  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**16/03/2016**

---

**Knud Erik Banke Kristensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor**

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Kogtvedparken 17  
Svendborg  
DK Danmark

CVR-nr: 35486178  
P-enhed: 1018798537

# Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for HBL ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 16/03/2016

## Direktion

Hanne Birgithe Lund

Niels Christian Lund

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i HBL ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for HBL ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

## 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

## Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, 16/03/2016

Morten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS AUTORISERET  
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 2015 er afsluttet med et overskud på 10.942.330 kr. samt en egenkapital på 121.078.918 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.

Resultater 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. Resultater 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.278.547</b>	<b>1.943.465</b>
Personaleomkostninger .....	1	-955.339	-944.716
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-270.634	-186.884
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.052.574</b>	<b>811.865</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-40.754	705.902
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		8.928.582	4.902.464
Andre finansielle indtægter .....	2	2.627.564	1.276.929
Andre finansielle omkostninger .....		-1.302.100	-889.309
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>11.265.866</b>	<b>6.807.851</b>
Skat af årets resultat .....	3	-323.536	-234.267
<b>Årets resultat .....</b>		<b>10.942.330</b>	<b>6.573.584</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		101.200	99.800
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-1.071.418	1.902.464
Overført resultat .....		11.912.548	4.571.320
<b>I alt .....</b>		<b>10.942.330</b>	<b>6.573.584</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		57.774.506	56.689.725
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		5.336.146	5.606.780
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>63.110.652</b>	<b>62.296.505</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		24.101.673	14.998.847
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>24.101.673</b>	<b>14.998.847</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>87.212.325</b>	<b>77.295.352</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		7.486.376	1.747.071
Tilgodehavende skat .....		2.364.198	1.639.048
Andre tilgodehavender .....		1.265.750	2.133.616
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>11.116.324</b>	<b>5.519.735</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		18.793.917	13.181.181
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>18.793.917</b>	<b>13.181.181</b>
Likvide beholdninger .....		17.508.121	28.901.633
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>47.418.362</b>	<b>47.602.549</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>134.630.687</b>	<b>124.897.901</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		225.000	225.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.810.652	4.882.070
Overført resultat .....		116.942.066	105.029.518
Forslag til udbytte .....		101.200	99.800
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>121.078.918</b>	<b>110.236.388</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		3.371.077	3.569.463
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>3.371.077</b>	<b>3.569.463</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.411.112	7.745.534
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>7</b>	<b>7.411.112</b>	<b>7.745.534</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		325.000	305.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	499.900
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		80.000	80.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	8	2.364.580	2.461.616
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.769.580</b>	<b>3.346.516</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.180.692</b>	<b>11.092.050</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>134.630.687</b>	<b>124.897.901</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	939.928	933.242
Andre omkostninger til social sikring	15.611	11.474
	<u>955.539</u>	<u>944.716</u>

## 2. Andre finansielle indtægter

I finansielle indtægter er indeholdt renter af mellemregninger med tilknyttede virksomheder med 201.163 kr. (2014: 153.352 kr.).

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
Aktuel skat	517.802	198.952
Ændring af udskudt skat	-198.386	44.746
Regulering vedrørende tidligere år	4.120	-9.431
	<u>323.536</u>	<u>234.627</u>

Der er i 2015 betalt kr. 2.882.000 i acontoskat vedrørende selskabet og de sambeskattede dattervirksomheder.

Af årets ændring i udskudt skat kan kr. 227.838 (indtægt) henføres til nedsættelse af selskabsskatteprocenten.

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre Anlæg mv. kr.</b>
Kostpris primo	43.416.461	11.695.604
Tilgang	1.125.535	0
Afgang	0	-1.634.150
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.541.996</b>	<b>10.061.454</b>
Opskrivninger primo	13.273.264	0
Årets opskrivning	-40.754	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>13.232.510</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	6.088.824
Årets afskrivning	0	270.634
Tilbageførsel ved afgang	0	-1.634.150
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>4.725.308</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>57.774.506</b>	<b>5.336.146</b>

## 5. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	10.116.777
Tilgang	10.174.244
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>20.291.021</b>
Nettoopskrivninger primo	4.882.070
Andel i årets resultat	8.928.582
Udloddet udbytte	-10.000.000
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>3.810.652</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>24.101.673</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Lurrell Industries A/S, Roskilde	100%	19.116.790	8.197.943
Roskildevej 45B A/S	100%	4.904.883	730.639
Skt. Pauls Plads 5 - 7 ApS, Roskilde	100%	80.000	0

## 6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	225.000	4.882.070	105.029.518	99.800	110.236.388
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	-99.800	-99.800
Årets resultat	0	-1.071.418	11.912.548	101.200	10.942.330
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>225.000</b>	<b>3.810.652</b>	<b>116.942.066</b>	<b>101.200</b>	<b>121.078.918</b>

## 7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af selskabet langfristede gæld forfalder ca. 5.600 t.kr. senere end 5 år fra statusdagen.

## **8. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

Selskabet har pr. 31. december 2015 indgået renteswap, der på statusdagen andrager en negativ markedsværdi på 844 t.kr. (972 t.kr. pr. 31. december 2014).

## **9. 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.

## **10. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2012 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

## **11. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditselskaber på 7.736 t.kr. er der afgivet pant i investeringsejendomme med bogført værdi på 16.000 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution overfor dattervirksomheders gæld til realkreditinstitutter på ialt 9.849 t.kr. Lånene er pantsikret i dattervirksomheders ejendomme med en bogført værdi på 16.000 t.kr.