

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

## Erhvervsstyrelsen

### HBL ApS

Langebjerg 23 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 73 47 69 17

### Årsrapport for 2018

(34. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 2/4 2019.

Dirigent  
Niels Christian Lund

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Niels Christian Lund", written over a horizontal line.

## Ledelsens årsberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift af fast ejendom samt at besidde anparter og aktier i dattervirksomheder.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har solgt anlægsaktiver, som har medført et regnskabsmæssigt tab på kr. 4.228.661, hvilket anses for værende et væsentligt økonomisk forhold i regnskabsåret. Forholdet er yderligere beskrevet i note 2.

Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, blandt andet som følge af ovenstående, utilfredsstillende.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for HBL ApS for 2018. 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 resultat.

Roskilde, den 2. april 2019



Niels Christian Lund

**Direktion**



Hanne Birgithe Lund

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

**Til kapitalejeren i HBL ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for HBL ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Rødovre, den 2. april 2019

#### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



**Ulrik Dahl**

registreret revisor

mne35884

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste eller -tab**

Bruttofortjeneste eller -tab består af nettoomsætning og andre driftsindtægter, modregnet driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger samt auto-drift.

#### **Personaleomkostninger**

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

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes med den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat.

#### **Finansielle poster**

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, værdipapirer og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning som administrationselskab.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabs- og skattemæssige værdier.

Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som afkast delt med et afkastkrav på 3,5 - 5,5% afhængigt af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er målt til anskaffelsesværdi med fradrag af foretagne afskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar afskrives lineært over 5-10 år, til en scrapværdi på kr. 0.

Inventar- og småanskaffelser under kr. 13.500 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i tilknyttede selskaber indregnes i årsrapporten efter den indre værdis metode.

I balancen medregnes den forholdsmæssige ejerandel af tilknyttede selskabers regnskabsmæssige indre værdi.

Den samlede nettoopskrivning i tilknyttede selskaber henlægges i årsrapporten til en "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Tilknyttede selskaber med negativ egenkapital modregnes primært i tilgodehavender hos tilknyttede selskaber og sekundært optages kapitalandelen under hensættelser.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Andre kapitalandele og værdipapirer**

Andre kapitalandele og værdipapirer er målt til statusdagens kurs.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af indestående likvider i virksomhedens pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der henvises til afsnittet "Finansielle anlægsaktiver" for nærmere beskrivelse af "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode".

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2018

Note	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>		
	2.291.311	2.048.378
<b>Udgifter</b>		
1	-1.782.545	-1.030.854
2	-4.228.661	-44.245
	<u>-3.719.895</u>	<u>973.279</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	
3	-457.638	-362.693
	<u>-4.177.533</u>	<u>610.586</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	
4	5.443.953	3.949.207
	7.561	7.228
	1.946.793	3.224.467
	-7.316	0
	-3.712.101	-935.018
	<u>-498.643</u>	<u>6.856.470</u>
	<b>Resultat før skat</b>	
5	1.306.394	-639.557
	<u>807.751</u>	<u>6.216.913</u>
	<b>Årets resultat</b>	
<b>Resultatdisponering</b>		
	-13.744.202	2.161.906
	5.443.953	3.949.207
	108.000	105.800
	9.000.000	0
	<u>9.108.000</u>	<u>0</u>
	<u>807.751</u>	<u>6.216.913</u>



**Balance pr. 31/12 2018**

Note	31/12 2018	31/12 2017
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	60.424.385	58.907.346
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>1.231.878</u>	<u>9.314.727</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>61.656.263</u>	<u>68.222.073</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>14.337.195</u>	<u>23.893.242</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>14.337.195</u>	<u>23.893.242</u>
4 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>75.993.458</u>	<u>92.115.315</u>
Sambeskatningsbidrag	1.515.061	1.102.215
Selskabsskat	895.061	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	330.325	1.189.493
Andre tilgodehavender	<u>2.059.542</u>	<u>1.483.955</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>4.799.989</u>	<u>3.775.663</u>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>46.170.327</u>	<u>45.722.376</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>11.158.833</u>	<u>6.325.746</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>62.129.149</u>	<u>55.823.785</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>138.122.607</u>	<u>147.939.100</u>

Balance pr. 31/12 2018

Note		31/12 2018	31/12 2017
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	225.000	225.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	3.602.221
	Overført til næste år	124.365.411	129.063.439
	Afsat udbytte	<u>108.000</u>	<u>105.800</u>
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>124.698.411</u>	<u>132.996.460</u>
5	Hensættelser til udskudt skat	<u>3.547.984</u>	<u>3.540.295</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>3.547.984</u>	<u>3.540.295</u>
	Gæld til kreditinstitutter	<u>6.453.313</u>	<u>6.776.979</u>
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>6.453.313</u>	<u>6.776.979</u>
	Sambeskatningsbidrag	140	117.004
	Selskabsskat	0	101.592
	Gæld til kreditinstitutter	320.000	320.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.212	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	236.430	1.234.148
	Anden gæld	<u>2.852.117</u>	<u>2.852.622</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.422.899</u>	<u>4.625.366</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>9.876.212</u>	<u>11.402.345</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>138.122.607</u>	<u>147.939.100</u>
2	<b>Særlige poster</b>		
8	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		

## Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.711.988	1.012.727
Pensioner	41.846	0
Andre omkostninger til social sikring	13.064	18.127
Andre personaleomkostninger	15.647	0
	<u>1.782.545</u>	<u>1.030.854</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>

### 2 Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>Omkostninger</b>		
Tab ved salg af anlægsaktiver	<u>-4.228.661</u>	<u>0</u>
	<u>-4.228.661</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsomkostninger	<u>-4.228.661</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster, netto	<u>-4.228.661</u>	<u>0</u>

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>457.638</u>	<u>362.693</u>
	<u>457.638</u>	<u>362.693</u>

Noter (fortsat)

**4 Anlægsaktiver**

	<u>Materielle</u>	<u>Finansielle</u>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmateriel og inventar	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Anskaffelsessum pr. 1/1 2018	45.634.082	11.740.612	20.291.021
Tilgang	1.517.039	0	0
Afgang	0	-7.625.211	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2018</b>	<u>47.151.121</u>	<u>4.115.401</u>	<u>20.291.021</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2018	0	2.425.885	0
Afskrivninger i året	0	457.638	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<u>0</u>	<u>2.883.523</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2018	13.273.264	0	3.602.221
Op-/nedskrivninger i året	0	0	5.443.953
Udloddet udbytte	0	0	-15.000.000
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2018</b>	<u>13.273.264</u>	<u>0</u>	<u>-5.953.826</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2018</b>	<u>60.424.385</u>	<u>1.231.878</u>	<u>14.337.195</u>

Selskabets ejendomme er pr. 31/12 2018 værdiansat ud fra et afkastkrav på 3,5 - 5,5%. Ejendommene består af beboelses- og erhvervslejemål.

<u>Virksomhedsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 18</u>	<u>Resultat efter skat 2018</u>
Lurrell Industries A/S	Roskilde	100%	500.000	9.230.935	4.837.094
Roskildevej 45B A/S	Roskilde	100%	600.000	5.027.731	607.355
Stockholmsgade 55 ApS	Roskilde	100%	50.000	78.529	-496
				<u>14.337.195</u>	<u>5.443.953</u>

### Noter (fortsat)

	2018	2017
	kr.	kr.
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	200.838	1.518.110
Heraf vedrørende datterselskaber	<u>-1.514.921</u>	<u>-985.211</u>
	-1.314.083	532.899
Udskudt skat, regulering	7.689	106.637
Regulering vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>21</u>
	<u>-1.306.394</u>	<u>639.557</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>3.547.984</u>	<u>3.540.295</u>

### **6 Egenkapital**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2018	225.000	129.063.439	3.602.221	105.800	132.996.460
Udbetalt udbytte	0	0	0	-105.800	-105.800
Ekstraordinært udbytte	0	0	0	-9.000.000	-9.000.000
Udloddet udbytte, datter	0	15.000.000	-15.000.000	0	0
Årets resultat	0	-13.744.202	5.443.953	9.108.000	807.751
Udlign negativ resserve ultimo	<u>0</u>	<u>-5.953.826</u>	<u>5.953.826</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 31/12 2018	<u>225.000</u>	<u>124.365.411</u>	<u>0</u>	<u>108.000</u>	<u>124.698.411</u>

### **7 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 5.500.000 til betaling efter 5 år.

Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2018 samlet kr. 6.803.793.

## Noter (fortsat)

### **8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 6.773.313, er der givet pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør kr. 18.783.508.

Selskabet har indgået huslejekontrakt, og hæfter i den forbindelse for kr. 100.000 i form af husleje i opsigelsesperioden.

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

