

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



(CVR-nr. 37999687)

HBL ApS

Classensgade 9, kl. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 73 47 69 17

Årsrapport for 2022

(38. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 21/6 2023.

Dirigent
Niels Christian Lund

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2022.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for HBL ApS for 2022. 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.

København, den 21. juni 2023

Direktion

Niels Christian Lund

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 21. juni 2023

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 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 administrationsselskab. 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 målt til værdier svarende til offentlige vurderinger (afkastgrad på 2,5% - 7%).

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. Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominal 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.

Likvide beholdninger

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

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse for 2022

Note	2022	2021
	kr.	kr.
Bruttofortjeneste	1.910.565	1.954.716
1 Personaleomkostninger	-1.438.302	-1.449.350
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-118.613	-327.127
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før finansiering	353.650	178.239
3 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	16.111.031	545.713
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	4.031
Andre finansielle indtægter	5.085.460	10.151.722
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-783	-783
Andre finansielle omkostninger	<u>-10.970.495</u>	<u>-285.669</u>
Resultat før skat	10.578.863	10.593.253
4 Skat af årets resultat	<u>1.199.650</u>	<u>-2.211.529</u>
Årets resultat	<u><u>11.778.513</u></u>	<u><u>8.381.724</u></u>
 Resultatdisponering		
Overført til næste år	-8.332.518	2.636.011
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.111.031	545.713
Udbytte	0	0
Ekstraordinært udbytte	<u>4.000.000</u>	<u>5.200.000</u>
	<u><u>11.778.513</u></u>	<u><u>8.381.724</u></u>

Balance pr. 31/12 2022

Note	31/12 2022	31/12 2021	
	kr.	kr.	
	AKTIVER		
	Grunde og bygninger	54.573.796	53.269.582
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>70.782</u>	<u>189.395</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.644.578</u>	<u>53.458.977</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>76.712</u>	<u>6.542.776</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>76.712</u>	<u>6.542.776</u>
3	Anlægsaktiver i alt	<u>54.721.290</u>	<u>60.001.753</u>
	Sambeskatningsbidrag	83.197	154.060
	Selskabsskat	1.013.378	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	501.206
	Andre tilgodehavender	<u>3.434.038</u>	<u>2.993.378</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>4.530.613</u>	<u>3.648.644</u>
6	Værdipapirer og kapitalandele	<u>77.903.028</u>	<u>76.131.022</u>
	Likvide beholdninger	<u>16.755.352</u>	<u>8.663.735</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>99.188.993</u>	<u>88.443.401</u>
	Aktiver i alt	<u><u>153.910.283</u></u>	<u><u>148.445.154</u></u>

Balance pr. 31/12 2022

Note		31/12 2022	31/12 2021
		kr.	kr.
	PASSIVER		
	Selskabskapital	225.000	225.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført til næste år	143.329.039	135.550.526
	Afsat udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
	Egenkapital i alt	<u>143.554.039</u>	<u>135.775.526</u>
4	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.364.397</u>	<u>2.481.019</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.364.397</u>	<u>2.481.019</u>
	Gæld til kreditinstitutter	<u>5.221.921</u>	<u>5.458.831</u>
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.221.921</u>	<u>5.458.831</u>
	Sambeskatningsbidrag	169	141
	Selskabsskat	0	1.543.283
	Gæld til kreditinstitutter	255.435	329.623
	Gæld til tilknyttede virksomheder	78.018	78.519
	Anden gæld	3.413.799	2.748.107
	Periodeafgrænsningsposter	<u>22.505</u>	<u>30.105</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.769.926</u>	<u>4.729.778</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.991.847</u>	<u>10.188.609</u>
	Passiver i alt	<u>153.910.283</u>	<u>148.445.154</u>
7	Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.347.170	1.351.833
Pensioner	43.619	43.124
Andre omkostninger til social sikring	15.336	16.756
Andre personaleomkostninger	32.177	37.637
	<u>1.438.302</u>	<u>1.449.350</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>5</u>	<u>5</u>
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	118.613	327.127
	<u>118.613</u>	<u>327.127</u>
3 Anlægsaktiver		
	<u>Materielle</u>	<u>Finansielle</u>
	Andre anlæg	Kapitalandele
	Grunde og driftsmateriel	i tilknyttede
	bygninger	og virksomheder
	<u>og inventar</u>	<u>virksomheder</u>
Anskaffelsessum pr. 1/1 2022	44.744.313	4.148.997
Tilgang	1.304.214	0
Afgang	0	0
	<u>0</u>	<u>-10.174.244</u>
Anskaffelsessum pr. 31/12 2022	<u>46.048.527</u>	<u>4.148.997</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2022	0	3.959.602
Afskrivninger i året	0	118.613
Tilbageførte afskrivninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31/12 2022	<u>0</u>	<u>4.078.215</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2022	8.525.269	0
Op-/nedskrivninger i året	0	0
Regulering vedrørende salg	0	0
	<u>0</u>	<u>-12.402.851</u>
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2022	<u>8.525.269</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2022	<u>54.573.796</u>	<u>70.782</u>
	<u>76.712</u>	<u>76.712</u>

Selskabet har følgende investeringsejendomme i sin portefølje pr. 31/12 2022: Stockholmsgade 55, 1., Store Kongensgade 25 og 25A, Classensgade 9 samt en grund i Brasilien.

Stockholmsgade 55, 1. er anskaffet i 2009. Ejendommen består af beboelseslejemål, og er indregnet til kostprisen på kr. 10.700.000. Seneste offentlige vurdering andrager kr. 8.150.000. Dette svarer til en afkastgrad på 2,56% ud fra den realiserede drift.

Store Kongensgade 25 og 25A er anskaffet i 1995. Ejendommen består af beboelseslejemål og erhvervslejemål. Erhvervslejemål andrager ca. 20%. Ejendommen er indregnet til seneste offentlige vurdering på kr. 27.000.000 tillagt udgifter til installation af elevator på kr. 1.304.214 ind til denne indgår i den offentlige vurdering. Dette svarer til en afkastgrad på 3,46% ud fra den realiserede drift. Ejendommen har status som en småejendom.

Classensgade 9 er anskaffet i 2012. Ejendommen består af beboelseslejemål og erhvervslejemål. Erhvervslejemål andrager ca. 20%. Ejendommen er indregnet til seneste offentlige vurdering på kr. 14.800.000. Dette svarer til en afkastgrad på 6,63% ud fra den realiserede drift.

Grund i Brasilien er indregnet til kostprisen på kr. 769.582.

	2022	2021
	kr.	kr.
4 Skat af årets resultat		
Beregnet selskabsskat	0	2.367.882
Heraf vedrørende datterselskaber	<u>-83.028</u>	<u>-153.919</u>
	-83.028	2.213.963
Udskudt skat, regulering	<u>-1.116.622</u>	<u>-2.434</u>
	<u>-1.199.650</u>	<u>2.211.529</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>1.364.397</u>	<u>2.481.019</u>
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 4.133.000 til betaling efter 5 år.		
Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2022 samlet kr. 5.480.752.		
6 Oplysninger om dagsværdi		
Værdipapirer	77.903.028	76.131.022
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-8.416.319</u>	<u>6.936.253</u>

Noter (fortsat)

7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 5.477.356, er der givet pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør kr. 14.800.000.

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

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.”

Niels Christian Lund

Direktionsmedlem

Serienummer: ee6bce3d-a1b5-4461-9d66-78ce30d52e8f

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-22 10:37:43 UTC



Hanne Birgithe Lund

Direktionsmedlem

Serienummer: cbfe9daf-c9fd-4f17-ba21-c7b00ced04c9

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-22 10:56:01 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2023-06-22 12:45:46 UTC



Niels Christian Lund

Dirigent

Serienummer: ee6bce3d-a1b5-4461-9d66-78ce30d52e8f

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-22 12:59:26 UTC



Penneo dokumentnøgle: CEE2M-FLZJC-5J6KZ-PT08U-FJ7V5-BEVLX

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>