

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



GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

(CVR-nr. 37999687)

# HBL ApS

Classensgade 9, kl. th., 2100 København Ø

CVR-nr. 73 47 69 17

## Årsrapport for 2021

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 23/6 2022.

---

Dirigent  
Niels Christian Lund

## **Ledelsens årsberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021.

## **Ledelsespåtegning**

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for HBL ApS for 2021. 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 23. juni 2022

### **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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 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 23. juni 2022

### **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 drifts-omkostninger 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 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 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 2021

Note		2021	2020
		kr.	kr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.954.716	1.131.675
1	Personaleomkostninger	-1.449.350	-1.654.838
2	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-327.127	-326.569
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	178.239	-849.732
3	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	545.713	666.450
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.031	3.060
	Andre finansielle indtægter	10.151.722	2.862.637
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-783	-787
	Andre finansielle omkostninger	<u>-285.669</u>	<u>-2.827.203</u>
	<b>Resultat før skat</b>	10.593.253	-145.575
4	Skat af årets resultat	<u>-2.211.529</u>	<u>163.393</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>8.381.724</u></u>	<u><u>17.818</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	2.636.011	-2.648.632
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	545.713	666.450
	Udbytte	0	2.000.000
	Ekstraordinært udbytte	<u>5.200.000</u>	<u>0</u>
		<u><u>8.381.724</u></u>	<u><u>17.818</u></u>



**Balance pr. 31/12 2021**

Note	31/12 2021	31/12 2020	
	kr.	kr.	
	<b>AKTIVER</b>		
	Grunde og bygninger	53.269.582	53.269.582
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	189.395	482.926
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>53.458.977</u>	<u>53.752.508</u>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6.542.776	5.997.063
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.542.776</u>	<u>5.997.063</u>
3	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>60.001.753</u>	<u>59.749.571</u>
	Sambeskatningsbidrag	154.060	188.075
	Selskabsskat	0	556.102
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	501.206	309.100
	Andre tilgodehavender	2.993.378	3.127.841
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>3.648.644</u>	<u>4.181.118</u>
6	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<u>76.131.022</u>	<u>65.235.315</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>8.663.735</u>	<u>16.725.236</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>88.443.401</u>	<u>86.141.669</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>148.445.154</u>	<u>145.891.240</u>

## Balance pr. 31/12 2021

Note	31/12 2021	31/12 2020
	kr.	kr.
	<b>PASSIVER</b>	
	225.000	225.000
	0	0
	135.550.526	132.368.802
	0	2.000.000
	<u>135.775.526</u>	<u>134.593.802</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	
4	<u>2.481.019</u>	<u>2.483.453</u>
	<u>2.481.019</u>	<u>2.483.453</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	
	<u>5.458.831</u>	<u>5.784.853</u>
5	<u>5.458.831</u>	<u>5.784.853</u>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	141	102
	1.543.283	0
	329.623	330.000
	78.519	78.959
	2.748.107	2.569.057
	30.105	51.014
	<u>4.729.778</u>	<u>3.029.132</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>10.188.609</u>	<u>8.813.985</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	
	<u>148.445.154</u>	<u>145.891.240</u>
	<b>Passiver i alt</b>	
6	<b>Oplysninger om dagsværdi</b>	
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>	

## Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.351.833	1.563.031
Pensioner	43.124	42.918
Andre omkostninger til social sikring	16.756	17.040
Andre personaleomkostninger	37.637	31.849
	<u>1.449.350</u>	<u>1.654.838</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	327.127	326.569
	<u>327.127</u>	<u>326.569</u>
<b>3 Anlægsaktiver</b>		
	<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 2021	44.744.313	4.115.401
Tilgang	0	33.596
Afgang	0	0
<b>Anskaffelsessum pr. 31/12 2021</b>	<u>44.744.313</u>	<u>4.148.997</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2021	0	3.632.475
Afskrivninger i året	0	327.127
Tilbageførte afskrivninger	0	0
<b>Afskrivninger pr. 31/12 2021</b>	<u>0</u>	<u>3.959.602</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2021	8.525.269	0
Op-/nedskrivninger i året	0	0
Regulering vedrørende salg	0	0
<b>Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2021</b>	<u>8.525.269</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 31/12 2021</b>	<u>53.269.582</u>	<u>189.395</u>
		<u>6.542.776</u>

Selskabet har følgende investeringsejendomme i sin portefølje pr. 31/12 2021: 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 3,19% 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. Dette svarer til en afkastgrad på 2,88% 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 6,84% ud fra den realiserede drift.

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

	2021	2020
	kr.	kr.
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet selskabsskat	2.367.882	18.898
Heraf vedrørende datterselskaber	<u>-153.919</u>	<u>-187.973</u>
	2.213.963	-169.075
Udskudt skat, regulering	<u>-2.434</u>	<u>5.682</u>
	<u>2.211.529</u>	<u>-163.393</u>
Den samlede udskudte skat andrager	<u>2.481.019</u>	<u>2.483.453</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 4.150.000 til betaling efter 5 år.		
Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2021 samlet kr. 5.822.432.		
<b>6 Oplysninger om dagsværdi</b>		
Værdipapirer	76.131.022	65.235.315
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.936.253</u>	<u>-2.471.527</u>

## Noter (fortsat)

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

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 5.788.454, er der givet pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør kr. 14.800.000.

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

Der er i forbindelse med salget af datterselskabet, Lurrell Industries A/S, deponeret kr. 4.000.000 af afkøber pr. statusdag. Beløbet er betinget af to betingelser. Ledelsen forventer disse er opfyldt, hvorfor beløbet er indtægtsført.

Selskabet er administrationselskab 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

Direktør

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-23 14:48:33 UTC



## Hanne Birgithe Lund

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-200587649468

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-23 17:07:55 UTC



## Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-528371923109

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-06-23 17:23:09 UTC



## Niels Christian Lund

Dirigent

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-06-24 12:39:23 UTC



Penneo dokumentnøgle: OGFID-UN4TT-Y8750-EEEC3-6EX1E-Q285M

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