

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



(CVR-nr. 37999687)

Erhvervsstyrelsen

HBL ApS

Langebjerg 23 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 73 47 69 17

Årsrapport for 2019

(35. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 28/5 2020.



Dirigent

Niels Christian Lund

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 i året solgt datterselskabet Lurrell Industries A/S, som har medført en regnskabsmæssig gevinst på kr. 11.963.201, hvilket anses for værende et væsentligt økonomisk forhold i regnskabsåret. Forholdet er yderligere beskrevet i note 2.

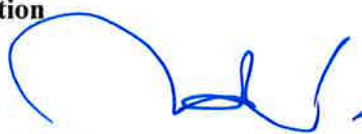
Resultatet er, efter ledelsens opfattelse, tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for HBL ApS for 2019. 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 28. maj 2020


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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 28. maj 2020

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 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 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 målt til værdier svarende til offentlige vurderinger (afkastgrad på 3% - 6,5%).

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar er målt til anskaffelsværdi 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. 13.800 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 nettorealisationsværdien 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 dagsværdi.

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.

Resultatopgørelse for 2019

Note		2019	2018
		kr.	kr.
	Bruttofortjeneste	2.909.041	2.291.311
1	Personaleomkostninger	-1.368.270	-1.782.545
2	Andre driftsomkostninger	0	-4.228.661
3	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-422.383	-457.638
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-4.747.995</u>	<u>0</u>
	Resultat før finansiering	-3.629.607	-4.177.533
2 + 4	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	12.187.554	5.443.953
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	17.114	7.561
	Andre finansielle indtægter	4.826.783	1.946.793
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-792	-7.316
	Andre finansielle omkostninger	<u>-228.746</u>	<u>-3.712.101</u>
	Resultat før skat	13.172.306	-498.643
5	Skat af årets resultat	<u>-186.733</u>	<u>1.306.394</u>
	Årets resultat	<u><u>12.985.573</u></u>	<u><u>807.751</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-2.201.981	-13.744.202
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	12.187.554	5.443.953
	Udbytte	3.000.000	108.000
	Ekstraordinært udbytte	<u>0</u>	<u>9.000.000</u>
		<u><u>12.985.573</u></u>	<u><u>807.751</u></u>

Balance pr. 31/12 2019

Note	31/12 2019	31/12 2018
	kr.	kr.
AKTIVER		
Grunde og bygninger	53.269.582	60.424.385
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	809.495	1.231.878
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>54.079.077</u>	<u>61.656.263</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.330.613	14.337.195
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.330.613</u>	<u>14.337.195</u>
4 Anlægsaktiver i alt	<u>59.409.690</u>	<u>75.993.458</u>
Sambeskatningsbidrag	133.878	1.515.061
Selskabsskat	0	895.061
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	172.162	330.325
Andre tilgodehavender	4.246.084	2.059.542
Tilgodehavender i alt	<u>4.552.124</u>	<u>4.799.989</u>
Værdipapirer og kapitalandele	<u>47.739.563</u>	<u>46.170.327</u>
Likvide beholdninger	<u>38.860.282</u>	<u>11.158.833</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>91.151.969</u>	<u>62.129.149</u>
Aktiver i alt	<u>150.561.659</u>	<u>138.122.607</u>

Balance pr. 31/12 2019

Note		31/12 2019	31/12 2018
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	225.000	225.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0
	Overført til næste år	134.350.984	124.365.411
	Afsat udbytte	3.000.000	108.000
6	Egenkapital i alt	<u>137.575.984</u>	<u>124.698.411</u>
5	Hensættelser til udskudt skat	2.477.771	3.547.984
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.477.771</u>	<u>3.547.984</u>
	Gæld til kreditinstitutter	6.114.239	6.453.313
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.114.239</u>	<u>6.453.313</u>
	Sambeskatningsbidrag	101	140
	Selskabsskat	1.432.297	0
	Gæld til kreditinstitutter	330.000	320.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	14.212
	Gæld til tilknyttede virksomheder	79.321	236.430
	Anden gæld	2.500.380	2.852.117
	Periodeafgrænsningsposter	51.566	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.393.665</u>	<u>3.422.899</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.507.904</u>	<u>9.876.212</u>
	Passiver i alt	<u>150.561.659</u>	<u>138.122.607</u>
2	Særlige poster		
8	Pantsætninger og garantforpligtelser m.v.		

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	1.281.461	1.711.988
Pensioner	42.712	41.846
Andre omkostninger til social sikring	13.632	13.064
Andre personaleomkostninger	<u>30.465</u>	<u>15.647</u>
	<u>1.368.270</u>	<u>1.782.545</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>4</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 engangskarakter.

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

	2019	2018
	kr.	kr.
Indtægter		
Gevinst ved salg af datterselskab	<u>11.963.201</u>	<u>0</u>
	<u>11.963.201</u>	<u>0</u>
Omkostninger		
Tab ved salg af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-4.228.661</u>
	<u>0</u>	<u>-4.228.661</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Andre driftsomkostninger	0	-4.228.661
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>11.963.201</u>	<u>0</u>
Resultat af særlige poster, netto	<u>11.963.201</u>	<u>-4.228.661</u>

Noter (fortsat)

	2019	2018	
	kr.	kr.	
3 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	422.383	457.638	
	<u>422.383</u>	<u>457.638</u>	
4 Anlægsaktiver			
	<u>Materielle</u>	<u>Finansielle</u>	
	Andre anlæg	Kapitalandele	
	Grunde og driftsmateriel	i tilknyttede	
	bygninger og inventar	virksomheder	
Anskaffelsessum pr. 1/1 2019	47.151.121	4.115.401	20.291.021
Tilgang	0	0	0
Afgang	-2.406.808	0	-10.036.777
Anskaffelsessum pr. 31/12 2019	<u>44.744.313</u>	<u>4.115.401</u>	<u>10.254.244</u>
Afskrivninger pr. 1/1 2019	0	2.883.523	0
Afskrivninger i året	0	422.383	0
Tilbageførte afskrivninger	0	0	0
Afskrivninger pr. 31/12 2019	<u>0</u>	<u>3.305.906</u>	<u>0</u>
Op-/nedskrivninger pr. 1/1 2019	13.273.264	0	-5.953.826
Op-/nedskrivninger i året	-4.747.995	0	224.353
Regulering vedrørende salg	0	0	805.842
Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2019	<u>8.525.269</u>	<u>0</u>	<u>-4.923.631</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2019	<u>53.269.582</u>	<u>809.495</u>	<u>5.330.613</u>

Selskabet har følgende investeringsejendomme i sin portefølje pr. 31/12 2019: 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 3,25% ud fra den realiserede drift.

Noter (fortsat)

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 5,17% 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 6,33% ud fra den realiserede drift.

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

<u>Virksomhedsnavn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Nom.</u>	<u>Egenkapital pr. 31/12 19</u>	<u>Resultat efter skat 2019</u>
Roskildevej 45B A/S	Roskilde	100%	600.000	5.252.441	224.710
Stockholmsgade 55 ApS	Roskilde	100%	50.000	78.172	-357
				<u>5.330.613</u>	<u>224.353</u>
				2019	2018
				kr.	kr.
5 Skat af årets resultat					
Beregnet selskabsskat				2.486.198	200.838
Heraf vedrørende datterselskaber				<u>-1.229.252</u>	<u>-1.514.921</u>
				1.256.946	-1.314.083
Udskudt skat, regulering				<u>-1.070.213</u>	<u>7.689</u>
				186.733	-1.306.394
Den samlede udskudte skat andrager				<u>2.477.771</u>	<u>3.547.984</u>

Noter (fortsat)

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overførsel til reserve for nettoop- skrivning	Overført resultat	Udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	225.000	0	124.365.411	108.000	124.698.411
Udlign negativ resserve					
primo	0	-5.953.826	5.953.826	0	0
Udbetalt udbytte	0	0	0	-108.000	-108.000
Årets resultat	0	12.187.554	-2.201.981	3.000.000	12.985.573
Regulering vedrørende salg	0	-11.157.359	11.157.359	0	0
Udlign negativ resserve					
ultimo	0	4.923.631	-4.923.631	0	0
Egenkapital pr. 31/12 2019	<u>225.000</u>	<u>0</u>	<u>134.350.984</u>	<u>3.000.000</u>	<u>137.575.984</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. kr. 4.800.000 til betaling efter 5 år. Kursværdien af selskabets gæld til kreditinstitutter andrager pr. 31/12 2019 samlet kr. 6.468.985.

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Til sikkerhed for selskabets gæld til kreditforening, kr. 6.444.239, er der givet pant i en af selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 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 af køber pr. statusdag. Beløbet er betinget af to betingelser. Ledelsen forventer disse er opfyldt, hvorfor beløbet er indtægtsført.

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.

