



**H.B. Ejendomme ApS**

Havnevej 57  
4591 Føllenslev

CVR-nr. 38 96 92 26

**ÅRSRAPPORT**

1. januar 2022 til 31. december 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

---

Dirigent

**Asnæs**

Asnæs Centret 45, 4550 Asnæs  
tlf. +45 59 65 20 00

**Holbæk**

Tækkemandsvej 1, 4300 Holbæk  
tlf. +45 59 43 93 43

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for H.B. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Føllenslev, den 23. februar 2023

### **Direktion**

Rene Ulrich Blinkilde

Thomas Arengoth Grobb

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i H.B. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.B. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holbæk, den 23. februar 2023

### Revida Revision

Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 87948412



Carsten Hansen  
Registreret revisor  
mne395

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

H.B. Ejendomme ApS  
Havnevej 57  
4591 Føllenslev

CVR-nr 38 96 92 26  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Rene Ulrich Blinkilde  
Thomas Arengoth Grobb

**Revisor**

Revida Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Tækkemandsvej 1  
4300 Holbæk

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at investere i ejendomme med henblik på udlejning og salg og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for H.B. Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Der er i årets løb også indtægtsført en restdel vedrørende tidligere salg af en maskine.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Ved et afkast på 5% udgør ejendommens værdi tkr. 3.544, ved et afkast på 5,5% udgør ejendommens værdi tkr. 3.221 og ved et afkast på 6% udgør ejendommens værdi tkr. 2.953.

Der er i indeværende år anvendt et afkast på 5,5 %, som giver ejendommen en dagsværdi på tkr. 3.221.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>-53.390</b>	<b>168</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-53.390</b>	<b>168</b>
Andre finansielle indtægter	109	0
2 Andre finansielle omkostninger	-62.601	-74
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-115.882</b>	<b>94</b>
Skat af årets resultat	25.375	-20
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-90.507</b>	<b>74</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	-90.507	74
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-90.507</b>	<b>74</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021 kr. 1000
Investeringsejendomme	3.220.950	3.221
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.220.950</b>	<b>3.221</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.220.950</b>	<b>3.221</b>
Andre tilgodehavender	109	0
Udskudt skatteaktiv	25.375	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>25.484</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>40.780</b>	<b>7</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>66.264</b>	<b>7</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>3.287.214</b>	<b>3.228</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021 kr. 1000
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	-63.568	27
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>-13.568</b>	<b>77</b>
Prioritetsgæld	2.380.735	2.457
Anden gæld	115.500	40
Periodeafgrænsningsposter	0	6
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.496.235</b>	<b>2.503</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	204.563	41
Gæld til associerede virksomheder	599.984	592
Selskabsskat	0	15
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>804.547</b>	<b>648</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.300.782</b>	<b>3.151</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>3.287.214</b>	<b>3.228</b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2022	2021 kr. 1000
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	1	1
<b>2 Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, associerede virksomheder	10.383	5
Renter, pengeinstitutter	102	0
Garantiprovision	0	15
Låneomkostninger	847	1
Renter, ej skattemæssigt fradrag	652	0
Prioritetsrenter, kreditforeninger	50.617	53
<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>62.601</b>	<b>74</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	2.457.250	2.380.735	2.010.223
Anden gæld	39.500	115.500	0
Periodeafgrænsningsposter	6.000	0	0
	<b>2.502.750</b>	<b>2.496.235</b>	<b>2.010.223</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets anpartshavere har stillet personlig kaution for selskabets gæld til 3. mand, Realkredit Danmark.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.380.735 er der tinglyst pantebreve i selskabets ejendom hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør kr. 3.220.950.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Thomas Arengoth Grobb

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-752004899837

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-22 10:11:49 UTC

NEM ID 

## René Ulrich Blinkilde

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-626031812119

IP: 93.161.xxx.xxx

2023-02-23 03:04:28 UTC

NEM ID 

## Thomas Arengoth Grobb

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-752004899837

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-23 08:00:30 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DQKHB-PA5DJ-KYSQY-I3KZI-8PVOV-574PW

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>