

HSBL Ejendomme ApS
Løjstrupvej 19, Løjstrup
8870 Langå

CVR-nummer: 41052007

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021

(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. maj 2022

Holger Fisker Sørensen
Dirigent



Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Resultatopgørelse	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis	12



Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for HSBL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Direktionen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Langå, den 30. maj 2022

Direktion

Holger Fisker Sørensen



Til den daglige ledelse i HSBL Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HSBL Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Mårslet, den 30. maj 2022

Revisor Nielsen ApS

CVR-nr.: 40832211

Knud-Erik Nielsen
Registreret revisor
mne1056



Selskabet

HSBL Ejendomme ApS
Løjstrupvej 19, Løjstrup
8870 Langå

Telefon: 20 14 85 57
CVR-nr.: 41 05 20 07
Stiftet: 6. januar 2020
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Holger Fisker Sørensen

Ejerforhold

HFS Holding ApS, Løjstrupvej 19, Løjstrup, 8870 Langå



Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i at drive udlejning af fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTORESULTAT	122.793	392.978
Personaleomkostninger	-98.608	-90.379
DRIFTSRESULTAT	24.185	302.599
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.075	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	0	-6.169
Andre finansielle omkostninger	-79.937	-80.854
RESULTAT FØR SKAT	-52.677	215.576
Skat af årets resultat	11.565	-47.872
ÅRETS RESULTAT	-41.112	167.704
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-41.112	167.704
DISPONERET I ALT	-41.112	167.704



	2021	2020
Investerings ejendomme	9.169.410	9.169.410
Materielle anlægsaktiver	9.169.410	9.169.410
ANLÆGSAKTIVER	9.169.410	9.169.410
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	93.831
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	11.565	0
Andre tilgodehavender	188.936	22.833
Tilgodehavender	200.501	116.664
Likvide beholdninger	10.844	173.947
OMSÆTNINGSAKTIVER	211.345	290.611
AKTIVER	9.380.755	9.460.021



	2021	2020
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat.....	2.126.592	2.167.704
EGENKAPITAL	2.626.592	2.667.704
Prioritetsgæld	6.212.635	6.270.989
Deposita	288.592	312.679
1 Langfristede gældsforpligtelser	6.501.227	6.583.668
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	63.447	59.501
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.287	64.177
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.802	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	0	49.978
Anden gæld	150.400	33.289
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	1.704
Kortfristede gældsforpligtelser	252.936	208.649
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.754.163	6.792.317
PASSIVER	9.380.755	9.460.021

- 2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



	2021	2020
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
Virksomhedskapital ultimo	500.000	500.000
Overført til frie reserver	0	-2.000.000
Årets overkurs ved emission	0	2.000.000
Overkurs ved emission ultimo	0	0
Overført resultat, primo	2.167.704	0
Årets resultat	-41.112	167.704
Overført fra overkurs ved emission	0	2.000.000
Overført resultat ultimo	2.126.592	2.167.704
EGENKAPITAL	2.626.592	2.667.704



	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	6.276.082	63.447	6.090.377
Deposita	288.592	0	0
	6.564.674	63.447	6.090.377

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Investeringsejendommene består af 21 bolig-ejerlejligheder i Randers, som er anskaffet i 2020.

Ejendommenes værdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på grundlag af ejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,10 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Randers.

Ejendommene er på baggrund af ovenstående optaget til anskaffelsessummene, og der er ikke lavet værdireguleringer i regnskabsåret.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er, bortset fra nedenstående, ingen eventualforpligtelser m.v.

Selskabet hæfter i forhold til gæld optaget via ejerforeninger. Selskabets andel af gælden udgør ca. t. kr. 940.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter i alt 6.276.082 kr. er sikret med pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på i alt 9.169.410 kr.

Der er, bortset herfra, ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.



GENERELT

Årsregnskabet for HSBL Ejendomme ApS for 2021 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

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

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

Investerings ejendommenes driftsomkostninger

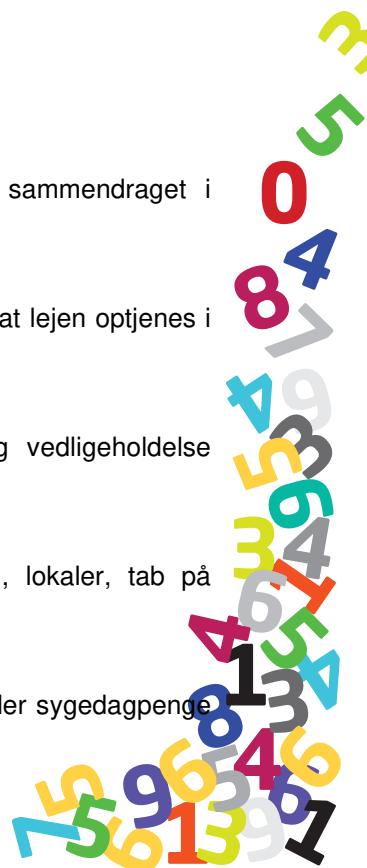
Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.



Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN**Investerings ejendomme**

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.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investerings ejendomme".

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

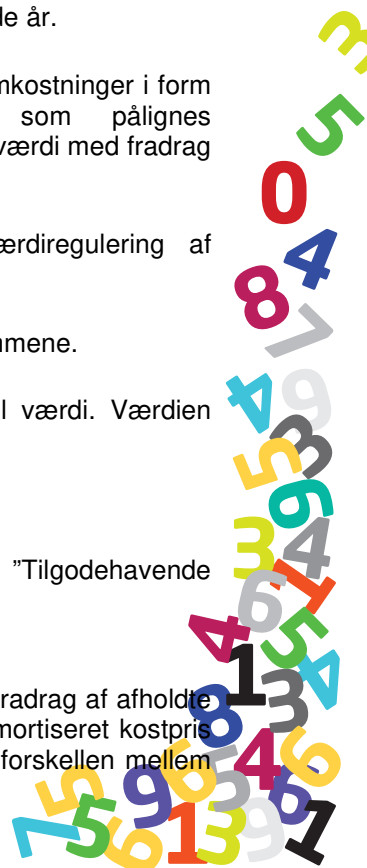
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital**Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem



provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

