• Kallermann Revision A/S •

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

H.N.L. Ejendomme ApS

Nordholmen 2
2650 Hvidovre

CVR-nr. 39601036

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2023

_____

Wei Lin
Dirigent

Independent member
Morison Global

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for H.N.L. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 22. maj 2023

Direktion

Wei Lin
direktør

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i H.N.L. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for H.N.L. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 revisorers 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 opstilling 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.

Helsingør, den 22. maj 2023
Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
CVR-nr. 30195264

Morten Bjerregaard
statsautoriseret revisor
mne34299

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	H.N.L. Ejendomme ApS Nordholmen 2 2650 Hvidovre CVR-nr. 39601036 Regnskabsår 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Wei Lin, direktør
Revisor	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

2376/mb/pr

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets formål er at købe, besidde, udleje og sælge fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed efter ledelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på 628.255 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på 45.048.172 kr., og en egenkapital på 4.073.118 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Anvendt regnskabspraksis

Generelt
Årsrapporten for H.N.L. Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen for 2020 konstateret klassifikationsfejl i tidligere regnskabsår. Fejlen er rettet som en væsentlig fejl og der er foretaget tilretning af sammenligningstallene. Fejlen har påvirket balancen og egenkapitalen pr. 31. december 2019 negativt med 331.996 kr.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning
Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver
Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid
Bygninger	20-40 år

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
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Anvendt regnskabspraksis

akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

HENSATTE FORPLIGTELSER
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Anvendt regnskabspraksis

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		**2.284.209**	**1.847.959**
Af- og nedskrivninger		-899.571	-572.728
Driftsresultat		**1.384.638**	**1.275.231**
Finansielle omkostninger	2	-579.190	-526.671
Resultat før skat		**805.448**	**748.560**
Skat af årets resultat	3	-177.193	-164.831
ÅRETS RESULTAT		**628.255**	**583.729**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		628.255	583.729
RESULTATDISPONERING I ALT		**628.255**	**583.729**

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger	4	27.749.684	27.315.967
Materielle anlægsaktiver i alt		**27.749.684**	**27.315.967**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**27.749.684**	**27.315.967**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.100.000	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		237.771	237.771
Andre tilgodehavender		0	750.256
Tilgodehavender i alt		**1.337.771**	**988.027**
Likvide beholdninger	5	**15.960.717**	**15.003.640**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**17.298.488**	**15.991.667**
AKTIVER I ALT		**45.048.172**	**43.307.634**
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.023.118	3.394.862
EGENKAPITAL I ALT		**4.073.118**	**3.444.862**
Hensættelser til udskudt skat		532.672	501.691
Hensatte forpligtelser		**532.672**	**501.691**
Gæld til realkreditinstitutter		7.202.187	7.192.035
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.411.477	2.315.124
Anden gæld		29.329.366	28.935.244
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	**38.943.030**	**38.442.403**
Gæld til realkreditinstitutter		0	110.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		378.750	40.000
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		146.212	73.678
Anden gæld		279.390	0
Deposita		695.000	695.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**1.499.352**	**918.678**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**40.442.382**	**39.361.081**
PASSIVER I ALT		**45.048.172**	**43.307.634**
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.394.863	3.444.863
Årets resultat	0	628.255	628.255
Egenkapital 31. december 2022	**50.000**	**4.023.118**	**4.073.118**

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1. Personaleomkostninger		
Selskabet har ingen ansatte. Der er ikke udbetalt vederlag til direktionen i 2022.		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	92.675	85.732
Andre finansielle omkostninger	486.515	440.939
	579.190	**526.671**
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	146.212	73.678
Regulering af udskudt skat	30.981	91.153
	177.193	**164.831**
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	29.499.062	23.300.000
Tilgang	1.333.288	6.199.062
Kostpris ultimo	**30.832.350**	**29.499.062**
Af- og nedskrivninger primo	-2.183.095	-1.610.367
Årets afskrivninger	-899.571	-572.728
Af- og nedskrivninger ultimo	**-3.082.666**	**-2.183.095**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**27.749.684**	**27.315.967**

5. Likvide beholdninger

Selskabet har deponeret 15.000.000 kr. på sikringskonto til køb af ejendomme.

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.202.187	100.000	6.700.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.411.477	0	2.411.477
Anden gæld	29.329.366	0	29.329.366
	38.943.030	**100.000**	**38.440.843**

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, HN Holding ApS, CVR-nr. 35 37 85 61. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 7.202.187 kr. pr. 31. december 2022, er der tinglyst realkreditpantebrev i selskabets ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på 27.749.684 kr. pr. 31. december 2022.

Penneo dokumentnøgle: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

The name is withheld
Direktør og dirigent
On behalf of: H.N.L. Ejendomme ApS
Serial number: b67237bf-4208-4275-b1a2-bbeec8378ce4
IP: 80.160.xxx.xxx
2023-05-22 09:55:51 UTC
MitID

Morten Bjerregaard
Statsautoriseret revisor
On behalf of: Kallermann Revision A/S
Serial number: CVR:30195264-RID:37445821
IP: 217.74.xxx.xxx
2023-05-22 10:28:40 UTC
NEM ID

Penneo document key: I4K6E-X18O0-0NBME-77EF2-L1YYD-Q6SHB

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document
This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **https://penneo.com/validator**