JS REVISION
GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB
(CVR-nr. 37999687)

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

HB Herman 1 ApS

Toldbodgade 36 A, 1253 København K

CVR-nr. 43 32 43 14

Årsrapport for 2024

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 28/3 2025.

_____

Dirigent
Jan Leth Christensen

ELSE SØRENSENS VEJ 32
2610 RØDOVRE
WWW.JSREVISION.DK

DANSKE REVISORER FSR

TELEFON 36 41 48 00
MAILBOX@JSREVISION.DK

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens årsberetning og påtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 2024	10
Balance pr. 31/12 2024	11
Noter	13

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Selskabsoplysninger

Selskab

HB Herman 1 ApS

Toldbodgade 36 A

1253 København K

CVR-nr. 43 32 43 14

Hjemstedskommune: København

Direktion

Morten Edvard Clausen

Revision

JS Revision, Godkendt Revisionsaktieselskab

Else Sørensens Vej 32

2610 Rødovre

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje, udvikle, udleje, administrere og sælge ejendomme beliggende i Danmark og i udlandet og virksomheder relateret dertil, herunder finansiering i tilknytning dertil.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2024.
Den forløbne regnskabsperiode har givet et forventet resultat, og der henvises til årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for HB Herman 1 ApS.
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København, den 28. marts 2025

Direktion

Morten Edvard Clausen

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i HB Herman 1 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HB Herman 1 ApS for regnskabsåret 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.
Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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. marts 2025

JS Revision
Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Kasper Kjærsgaard
registreret revisor
mne34537

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

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:

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 enkel regnskabspost nedenfor.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs.
Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjenesten/-tabet består af driftsomkostninger og andre eksterne udgifter.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter administrationsomkostninger.

Finansielle indtægter og udgifter

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.
Selskabsskatten vedrørende udenlandske ejendomme, med fast driftssted uden for Danmark, er afsat med den gældende skatteprocent i det land, hvor ejendommen har skattemæssigt hjemsted.
Selskabsskatten er afsat med 19% for ejendomme med skattemæssigt hjemsted i Spanien.
Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi.
Udskudt skat er beregnet med 19% af forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi, for ejendomme med skattemæssigt hjemsted i Spanien.
Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en ekstern uafhængig køber.
Dagsværdien opgøres ved anvendelsen af den afkastbaserede model, hvor beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse og forventet tomgang.
Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.
Der afskrives ikke på ejendommene.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavenderne.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens pengeinstitut. Likvide beholdninger indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser. Der er en reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Egenkapital - Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt acontoskat. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af anlægsaktiver og forpligtelser.

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

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Resultatopgørelse for 2024

Note		2024	2023
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttotab	-217.532	-408.743
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.511.024	0
		-9.728.556	-408.743
	Udgifter		
1	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat før finansiering	-9.728.556	-408.743
	Andre finansielle indtægter	355	362
	Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-212.733	-176.593
	Andre finansielle omkostninger	-1.277.153	-1.155.333
	Resultat før skat	-11.218.087	-1.740.307
2	Skat af årets resultat	2.351.809	7.177
	Årets resultat	-8.866.278	-1.733.130
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	-8.866.278	-1.733.130
	Udbytte	0	0
		-8.866.278	-1.733.130

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
	AKTIVER	kr.	kr.
	Investeringsejendomme	39.000.000	48.511.024
	Materielle anlægsaktiver i alt	39.000.000	48.511.024
3	**Anlægsaktiver i alt**	39.000.000	48.511.024
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3.548	7.177
	Tilgodehavender i alt	3.548	7.177
	Likvide beholdninger	24.700	11.752
	Omsætningsaktiver i alt	28.248	18.929
	Aktiver i alt	39.028.248	48.529.953

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Balance pr. 31/12 2024

Note		31/12 2024	31/12 2023
	PASSIVER	kr.	kr.
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført til næste år	2.086.876	10.953.154
	Afsat udbytte	0	0
	Egenkapital i alt	2.126.876	10.993.154
2	Udskudt skat	1.264.037	3.612.298
	Hensatte forpligtelser i alt	1.264.037	3.612.298
	Gæld til realkreditinstitutter	23.947.132	23.947.132
	Gæld til tilknyttede virksomheder	11.666.098	9.958.365
4	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	35.613.230	33.905.497
4	Kortfristet del af langfristet gæld	0	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	7.855	0
	Anden gæld	16.250	19.004
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	24.105	19.004
	Gældsforpligtelser i alt	35.637.335	33.924.501
	Passiver i alt	39.028.248	48.529.953
5	**Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.**		

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
2	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet selskabsskat	-3.548	-7.177
	Udskudt skat, regulering	-2.348.261	0
		-2.351.809	-7.177
	Den samlede udskudte skat andrager	1.264.037	3.612.298

3	**Anlægsaktiver**	Materielle Investerings-ejendomme
	Anskaffelsessum pr. 1/1 2024	32.091.489
	Tilgang i året	0
	Afgang i året	0
	Anskaffelsessum pr. 31/12 2024	32.091.489
	Afskrivninger pr. 1/1 2024	0
	Afskrivninger i året	0
	Afskrivninger vedrørende årets afgang	0
	Afskrivninger pr. 31/12 2024	0
	Op- og nedskrivninger pr. 1/1 2024	16.419.535
	Op- og nedskrivninger i året	-9.511.024
	Op- og nedskrivninger pr. 31/12 2024	6.908.511
	Bogført værdi pr. 31/12 2024	39.000.000

Ejendommen er købt ultimo 2022, og der har ikke været udlejning pr. 31/12 2024.

Ejendommen er pr. 31/12 2024 værdiansat med udgangspunkt i en ekstern mæglervurdering.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

4 **Langfristede gældsforpligtelser**	Restgæld ultimo	Afdrag indenfor 1 år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	23.947.132	0	23.947.132	23.947.132
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.666.098	0	11.666.098	11.666.098
	35.613.230	0	35.613.230	35.613.230

5 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JLC E.G. Kapital ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for nedenstående selskaber overfor realkreditinstitutter.

Selskab	Beløb
HB Herman 2 ApS	kr. 11.805.672

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

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."

Morten Edvard Clausen (CPR valideret)
Direktør
Serienummer: 39680c0f-bbeb-4d96-8df1-68efd63a2112
IP: 87.52.xxx.xxx
2025-04-06 14:49:39 UTC

Kasper Kjærsgaard
Registreret revisor
På vegne af: JS Revision, Godkendt Revisionsaktiesel…
Serienummer: 93f19615-8e8f-4260-9003-989d0f3dfe1c
IP: 80.198.xxx.xxx
2025-04-07 05:14:49 UTC

Jan Leth Christensen (CPR valideret)
Dirigent
Serienummer: 2cf195e8-58fe-4723-a4a3-364ba5b8fc0e
IP: 176.22.xxx.xxx
2025-04-07 05:52:28 UTC

Penneo dokumentnøgle: 9VUK1-OFKAL-7P0ZC-3YF0C-4QII2-9RCB5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptofrafiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter