

# Hans Jensen Ejendomme ApS

Smedevænget 3  
9560 Hadsund

CVR-nr. 14 70 95 33

## Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 – 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

13. maj 2023

Hans Peter Jensen  
dirigent

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober 2021 – 31. december 2022	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

**Hans Jensen Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2021/22  
CVR-nr. 14 70 95 33

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2021 – 31. december 2022.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for perioden 1. oktober 2021 – 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 12. maj 2023  
Direktion:

---

Hans Peter Jensen

Bestyrelse:

---

Rasmus Hans Jensen  
formand

---

Christian Hans Jensen

---

Allan Aagaard

---

Carsten Carl Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Hans Jensen Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans Jensen Ejendomme ApS for perioden 1. oktober 2021 – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 – 31. december 2022 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 virksomheden i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- 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 bl.a. 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.

Aalborg, den 12. maj 2023

**KPMG**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen  
statsaut. revisor  
mne32737

**Hans Jensen Ejendomme ApS**  
Årsrapport 2021/22  
CVR-nr. 14 70 95 33

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

Hans Jensen Ejendomme ApS  
Smedevænget 3  
9560 Hadsund

CVR-nr:	14 70 95 33
Stiftet:	1. september 1990
Hjemstedskommune:	Mariagerfjord
Regnskabsperiode:	1. oktober 2021 – 31. december 2022

### Bestyrelse

Rasmus Hans Jensen, formand  
Christian Hans Jensen  
Allan Aagaard  
Carsten Carl Jensen

### Direktion

Hans Peter Jensen

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnegade 18  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 25 57 81 98

### Advokat

DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab  
Oslo Plads 2  
2100 København Ø

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S  
Jægergårdsgade 101  
8000 Århus

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 13. maj 2023.

## **Ledelsesberetning**

### **Beretning**

#### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

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

Virksomheden har omlagt regnskabsåret fra 1. oktober – 30. september til 1. januar – 31. december. Omlægningsperioden dækker 1. oktober 2021 – 31. december 2022. Omlægningen skyldes ensretning af regnskabsår på tværs af virksomheder, som virksomhedens ejerkreds er en del af.

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på 2,8 mio. kr.

Resultatet er positivt påvirket af fortjeneste ved salg af ejendom.

Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser herefter en egenkapital på 10,0 mio. kr.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2021/22.

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	1/10 2021- 31/12 2022	1/10 2020- 30/9 2021
<b>Bruttofortjeneste</b>		3.825.034	503.965
Af- og nedskrivninger		<u>-81.866</u>	<u>-89.016</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		3.743.168	414.949
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>-175.365</u>	<u>-179.878</u>
<b>Resultat før skat</b>		3.567.803	235.071
Skat af periodens resultat	3	<u>-765.367</u>	<u>-51.757</u>
<b>Periodens resultat</b>		<u>2.802.436</u>	<u>183.314</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.802.436</u>	<u>183.314</u>



## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2022	30/9 2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme		<u>31.664.228</u>	<u>26.116.938</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>31.664.228</u>	<u>26.116.938</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		<u>129.062</u>	<u>144.554</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.563.289</u>	<u>183.376</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.692.351</u>	<u>327.930</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u>33.356.579</u></u>	<u><u>26.444.868</u></u>
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		7.000.000	7.000.000
Overført resultat		<u>3.048.747</u>	<u>246.311</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>10.048.747</u>	<u>7.246.311</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5		
Gæld til kreditinstitutter		1.393.936	0
Gæld til realkreditinstitutter		<u>11.219.773</u>	<u>10.310.533</u>
		<u>12.613.709</u>	<u>10.310.533</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		491.303	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.770.910	8.228.026
Selskabsskat		870.108	120.233
Anden gæld		<u>549.302</u>	<u>527.265</u>
		<u>10.694.123</u>	<u>8.888.024</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>23.307.832</u>	<u>19.198.557</u>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<u><u>33.356.579</u></u>	<u><u>26.444.868</u></u>
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	6		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	7		
<b>Nærtstående parter</b>	8		

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	7.000.000	246.311	7.246.311
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>2.802.436</u>	<u>2.802.436</u>
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<u><u>7.000.000</u></u>	<u><u>3.048.747</u></u>	<u><u>10.048.747</u></u>

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Virksomheden har ændret regnskabsperiode fra 1. oktober – 30. september til 1. januar – 31. december. Omlægningsperioden dækker 1. oktober 2021 – 31. december 2022. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene.

### Resultatopgørelse

#### Bruttofortjeneste

Virksomheden har under henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt udelukkende at præsentere bruttoresultat.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, samt drift af ejendomme. Omkostninger vedrørende drift af ejendomme omfatter skatter, afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i ejendomme, og investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger efter hensyntage til forventet restværdi.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Investeringsejendomme	25 år
-----------------------	-------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Egenkapital

###### *Udbytte*

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

##### Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

##### Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Efterfølgende måles disse finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Noter

kr.	1/10 2021- 31/12 2022	1/10 2020- 30/9 2021	
<b>2 Øvrige finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	63.025	109.238	
Andre finansielle omkostninger	<u>112.340</u>	<u>70.640</u>	
	<u>175.365</u>	<u>179.878</u>	
<b>3 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	749.875	70.678	
Årets udskudte skat	<u>15.492</u>	<u>-18.921</u>	
	<u>765.367</u>	<u>51.757</u>	
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>			
kr.			Investeringse jendomme
Kostpris 1. oktober 2021			26.711.924
Tilgang i årets løb			7.848.630
Afgang i årets løb			<u>-2.352.489</u>
Kostpris 31. december 2022			<u>32.208.065</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021			-594.986
Årets afskrivninger			-81.866
Tbf. ned- og afskrivninger på afhændede aktiver			<u>133.015</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2022			<u>-543.837</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>			<u>31.664.228</u>
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
kr.			
	<u>31/12 2022</u>	<u>30/9 2021</u>	Afdrag første år
Gæld til pengeinstitutter	1.450.000	0	56.064
Gæld til realkreditinstitutter	<u>11.655.012</u>	<u>10.310.533</u>	435.239
	<u>13.105.012</u>	<u>10.310.533</u>	<u>491.303</u>
			Restgæld efter 5 år
			1.152.349
			9.832.922
			<u>10.985.271</u>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

#### Eventualforpligtelser

Koncernens danske virksomheder hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre, at virksomhedernes hæftelse ændres. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

## Årsregnskab 1. oktober – 31. december

### Noter

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på 13.105 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 31.664 tkr.

#### 8 Nærtstående parter

##### Bestemmende indflydelse

Hans Jensen International ApS, Smedevænget 3, 9560 Hadsund, besidder majoriteten af virksomhedskapitalen i virksomheden