

Ejendomsselskabet Hannovergade 8 ApS

Engmosevej 4, 2920 Charlottenlund

CVR-nr. 26 92 50 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juli 2023.

Thomas Lindberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Ejendomsselskabet Hannovergade 8 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 17. juli 2023

Direktion

Paul Preben Bretteville Lenzberg

Thomas Lindberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hannovergade 8 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hannovergade 8 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisoreres 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.

København, den 17. juli 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Michael Beuchert

statsautoriseret revisor
mne32794

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Hannovergade 8 ApS
Engmosevej 4
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 26 92 50 96

Stiftet: 18. december 2002

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Paul Preben Bretteville Lenzberg
Thomas Lindberg

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 912.054 mod 1.357.284 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 2.460.314 mod 982.540 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2022 - 31/12 2022	1/7 2020 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	912.054	1.357.284
1 Personaleomkostninger	0	-177.052
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.203	-31.476
Driftsresultat	864.851	1.148.756
Andre finansielle indtægter	2.510.713	218.898
2 Øvrige finansielle omkostninger	-204.766	-154.637
Resultat før skat	3.170.798	1.213.017
3 Skat af årets resultat	-710.484	-230.477
Årets resultat	2.460.314	982.540
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Overføres til overført resultat	2.460.314	482.540
Disponeret i alt	2.460.314	982.540

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	3.940.699	3.972.175
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	119.073	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.059.772</u>	<u>3.972.175</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.059.772</u>	<u>3.972.175</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.494	5.494
Udskudte skatteaktiver	324.347	328.301
Andre tilgodehavender hos kapitalejere	11.664.629	11.319.960
Periodeafgrænsningsposter	172.130	166.392
Tilgodehavender i alt	<u>12.166.600</u>	<u>11.820.147</u>
Likvide beholdninger	<u>818.967</u>	<u>1.242.364</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>12.985.567</u>	<u>13.062.511</u>
Aktiver i alt	<u>17.045.339</u>	<u>17.034.686</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	6.430.866	3.970.551
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	500.000
Egenkapital i alt	<u>6.555.866</u>	<u>4.595.551</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.200.039	11.287.502
Deposita	586.137	586.137
Anden gæld	86.502	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.872.678</u>	<u>11.873.639</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	418.214	0
Gæld til pengeinstitutter	0	63.537
Leverandører af varer og tjenesteydelser	92.258	71.627
Selskabsskat	706.530	237.402
Anden gæld	395.702	188.839
Periodeafgrænsningsposter	4.091	4.091
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.616.795</u>	<u>565.496</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>10.489.473</u>	<u>12.439.135</u>
Passiver i alt	<u>17.045.339</u>	<u>17.034.686</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.970.552	500.000	4.595.552
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.460.314	0	2.460.314
	125.000	6.430.866	0	6.555.866

Noter

	1/1 2022 - 31/12 2022	1/7 2020 - 31/12 2021
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	177.052
	0	177.052
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	2
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	204.766	154.637
	204.766	154.637
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	706.530	237.402
Årets regulering af udskudt skat	3.954	-6.925
	710.484	230.477
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	5.464.453	5.464.453
Kostpris 31. december 2022	5.464.453	5.464.453
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-1.492.278	-1.460.802
Årets afskrivninger	-31.476	-31.476
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-1.523.754	-1.492.278
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.940.699	3.972.175

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Tilgang i årets løb	134.800	0
Kostpris 31. december 2022	<u>134.800</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	-15.727	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-15.727</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>119.073</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hannovergade 8 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter bil-, lokale- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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 aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.