

Brdr. Hansen, Langeskov ApS

Industrivej 2
5550 Langeskov

CVR-nummer 27041507

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 21/6 2023

Keld Ib Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Selskabsoplysninger

Selskab

Brdr. Hansen, Langeskov ApS
Industrivej 2
5550 Langeskov

Hjemstedskommune:	Kerteminde
CVR-nummer:	27041507
Regnskabsperiode:	1. januar 2022 - 31. december 2022

Direktion

Keld Ib Hansen
Janus Hansen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Brdr. Hansen, Langeskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, 21. juni 2023

Direktionen:

Keld Ib Hansen

Janus Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Brdr. Hansen, Langeskov ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Brdr. Hansen, Langeskov ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Odense M, 21. juni 2023

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt besiddelse af ejerandele i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.075.623	1.206
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	404.770	328
	Resultat før finansielle poster	1.480.393	1.534
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.304.942	1.347
	Finansielle indtægter	0	0
1	Finansielle omkostninger	-204.908	-466
	Resultat før skat	2.580.427	2.415
2	Skat af årets resultat	-280.821	-235
	Årets resultat	2.299.606	2.181
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	0	300
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.304.942	1.347
	Overført resultat	994.664	533
	Resultatdisponering i alt	2.299.606	2.181
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsejendomme	24.830.000	24.240
	Materielle anlægsaktiver	24.830.000	24.240
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	15.688.076	14.383
	Finansielle anlægsaktiver	15.688.076	14.383
	Anlægsaktiver i alt	40.518.076	38.623
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	108.547	26
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	232.288	0
	Tilgodehavende skat	0	191
	Andre tilgodehavender	18.235	19
	Tilgodehavender	359.069	235
	Likvide beholdninger	19.053	56
	Omsætningsaktiver i alt	378.122	291
	Aktiver i alt	40.896.198	38.914

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	15.372.404	14.067
	Overført resultat	5.931.548	4.937
	Foreslået udbytte	0	300
	Egenkapital i alt	21.428.952	19.429
	Hensættelser til udskudt skat	996.136	907
	Hensatte forpligtelser	996.136	907
	Gæld til realkreditinstitutter	12.460.693	12.731
6	Langfristede gældsforpligtelser	12.460.693	12.731
	Gæld til realkreditinstitutter	297.132	483
7	Kreditinstitutter	3.555.959	4.516
	Deposita og forudbetalt leje	526.110	504
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.346.662	166
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	109
	Selskabsskat	234.060	0
	Anden gæld	21.912	21
	Periodeafgrænsningsposter	3.582	22
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.010.417	5.846
	Gældsforpligtelser i alt	18.471.110	18.578
	Passiver i alt	40.896.198	38.914
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	125	14.067	4.937	300	19.429
Udbetalt udbytte	0	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	1.305	995	0	2.300
Egenkapital ultimo	125	15.372	5.932	0	21.429

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	5.800	3
Andre finansielle omkostninger	199.108	463
Finansielle omkostninger i alt	204.908	466
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	191.772	164
Regulering af udskudt skat	89.049	72
Regulering af tidl. års skat	0	-1
Skat af årets resultat i alt	280.821	235
3 Antal beskæftigede		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftiget (sidste år 1).		
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	20.387.727	19.956
Tilgang i årets løb	185.231	432
Kostpris 31. december	20.572.958	20.388
Dagsværdiregulering 1. januar	3.852.273	3.524
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	404.770	328
Dagsværdireguleringer 31. december	4.257.042	3.852
Investeringsejendomme i alt	24.830.000	24.240

Investeringsejendomme består af 3 boligejendomme, beliggende i Langeskov og Ullerslev. Ejendommene er anskaffet i 2003, 2004 og 2013. Endvidere har selskabet anskaffet tre projektejendomme i 2019.

Udlejningsejendomme:

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK

Der er anvendt følgende afkastkrav i %:

Boligejendomme 6,5 og 7

Den samlede værdi af boligudlejningsejendomme udgør TDKK 19.830.

En følsomhedsanalyse giver følgende samlede værdier i TDKK af investeringsejendomme:

Afkastkrav ½ % mindre end ovenstående:	21.369
Afkastkrav ½ % større end ovenstående:	18.494

Projektejendomme:

Projektejendommene er anskaffet i 2019 og 2021. Ejendommene udvikles med henblik på opførelse eller væsentlig ombygning. I forbindelse med projektets gennemførelse, forventes ejendommens lejere opsagt, hvorfor afkastbaserede modeller ikke kan anvendes. Da dagsværdien af projektejendomme ikke kan opgøres pålideligt på det nuværende stadie, måles ejendommene til kostpris.

Den samlede værdi af projektejendomme udgør TDKK 5.000.

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	315.672	316
Kostpris 31. december	315.672	316
Værdireguleringer 1. januar	14.067.462	12.720
Årets resultatandel	1.304.942	1.347
Værdireguleringer 31. december	15.372.404	14.067
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	15.688.076	14.383

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Langeskov ApS	Kerteminde Kommune	100 %

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.265.045	10.851
--	------------	--------

	2022	2021
Noter	DKK	1.000 DKK
7 Kreditinstitutter		
Andre pengekreditorer	3.307.293	4.118
Pengeinstitutter	<u>248.666</u>	<u>398</u>
Kreditinstitutter i alt	<u>3.555.959</u>	<u>4.516</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Langeskov ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomsselskabet Langeskov ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør TDKK 234 pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.803, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 19.830.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 8.876, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør TDKK 14.750. Heraf er ejerpantebreve på i alt TDKK 2.651 deponeret til sikkerhed for bankgæld, men ejerpantebrevene på i alt TDKK 6.225 er i selskabets besiddelse.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

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 enkelt regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, 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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvis andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdi for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme er ikke udlejede eller kun midlertidigt udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normal-indtjeningsmodellen ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgssener på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af projektejendomme ikke kan måles pålideligt, måles ejendommene til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under passiver, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.