

# Hans's Ejendomme ApS

Fjordvej 4, 4534 Hørve

CVR-nr. 27 47 87 94

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. juli 2023.

---

Hans Lyng Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledelsespåtegning                                | 1                  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning       | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 5                  |
| Ledelsesberetning                                | 6                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 7                  |
| Balance  | 8                  |
| Egenkapitalopgørelse                             | 10                 |
| Noter  | 11                 |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 17                 |

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hans's Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, den 10. juli 2023

### Direktion

Hans Lyng Petersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i Hans's Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans's Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 - 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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 10. juli 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

**Peter Birk Stokholm**

statsautoriseret revisor  
mne48468

## Selskabsoplysninger

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Selskabet</b>        | Hans's Ejendomme ApS<br>Fjordvej 4<br>4534 Hørve<br><br>Telefon: 59 32 88 91<br><br>CVR-nr.: 27 47 87 94<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>        | Hans Lyng Petersen, Direktør  |
| <b>Revision</b>         | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Stockholmsgade 45<br>2100 København Ø   |
| <b>Modervirksomhed</b>  | Hans Lyng Holding ApS   |
| <b>Dattervirksomhed</b> | Rørvig Byg ApS, Nykøbing Sj   |

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe, sælge, eje, administrere og udleje fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 336.464 mod 553.663 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 964.221 mod 578.743 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

| <u>Note</u>  | <u>2022</u>    | <u>2021</u>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                   | <b>336.464</b> | <b>553.663</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver          | -250.762       | -232.467       |
| <b>Driftsresultat</b>                                      | <b>85.702</b>  | <b>321.196</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder      | 976.396        | 440.296        |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder   | 148.893        | 129.346        |
| 1 Andre finansielle indtægter                              | 0              | 5.897          |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                          | -249.160       | -450.605       |
| <b>Resultat før skat</b>                                   | <b>961.831</b> | <b>446.130</b> |
| 3 Skat af årets resultat                                   | 2.390          | 132.613        |
| <b>Årets resultat</b>                                      | <b>964.221</b> | <b>578.743</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>                    |                |                |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 976.396        | 0              |
| Overføres til overført resultat                            | 0              | 578.743        |
| Disponeret fra overført resultat                           | -12.175        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                                    | <b>964.221</b> | <b>578.743</b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>                                   |                          |                          |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note   | 2022                     | 2021                     |
| <b>Anlægsaktiver</b>                             |                          |                          |
| 4 Grunde og bygninger                            | 15.062.828               | 10.808.492               |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar        | 198.830                  | 251.991                  |
| Materielle anlægsaktiver i alt                   | <u>15.261.658</u>        | <u>11.060.483</u>        |
| 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder       | 4.251.264                | 3.274.868                |
| 7 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder   | 4.205.317                | 5.443.297                |
| Finansielle anlægsaktiver i alt                  | <u>8.456.581</u>         | <u>8.718.165</u>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                       | <b><u>23.718.239</u></b> | <b><u>19.778.648</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                         |                          |                          |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 26.481                   | 117.998                  |
| Andre tilgodehavender                            | 304.277                  | 100.000                  |
| Tilgodehavender i alt                            | <u>330.758</u>           | <u>217.998</u>           |
| Likvide beholdninger                             | <u>206.697</u>           | <u>36.840</u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                   | <b><u>537.455</u></b>    | <b><u>254.838</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                             | <b><u>24.255.694</u></b> | <b><u>20.033.486</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | 2022              | 2021              |
| <b>Egenkapital</b>   |                   |                   |
| 8 Virksomhedskapital                                       | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.646.893         | 1.230.201         |
| Overført resultat  | 11.509.736        | 11.962.207        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                                   | <b>14.281.629</b> | <b>13.317.408</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                              |                   |                   |
| Hensættelser til udskudt skat                              | 59.607            | 35.516            |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        | <b>59.607</b>     | <b>35.516</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                   |                   |
| 9 Gæld til realkreditinstitutter                           | 2.944.188         | 747.624           |
| 11 Deposita  | 68.600            | 89.600            |
| 12 Gæld til tilknyttede virksomheder                       | 4.674.934         | 4.656.769         |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt                      | 7.687.722         | 5.493.993         |
| Kortfristet del af langfristet gæld                        | 150.000           | 127.515           |
| Gæld til pengeinstitutter                                  | 1.921.608         | 771.806           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   | 151.730           | 30.000            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      | 3.398             | 3.399             |
| Anden gæld   | 0                 | 253.849           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt                      | 2.226.736         | 1.186.569         |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            | <b>9.914.458</b>  | <b>6.680.562</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      | <b>24.255.694</b> | <b>20.033.486</b> |

**13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****14 Eventualposter**

**Egenkapitalopgørelse**

|                            | <b>Virksomhedskapital</b> | <b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b> | <b>Overført resultat</b> | <b>I alt</b>      |
|----------------------------|---------------------------|---|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 125.000                   | 1.670.497   | 11.521.911               | 13.317.408        |
| Resultatandel              | 0                         | 976.396   | -12.175                  | 964.221           |
|                            | <b>125.000</b>            | <b>2.646.893</b>  | <b>11.509.736</b>        | <b>14.281.629</b> |

**Noter**

|  | <u>2022</u>    | <u>2021</u>     |
|--|----------------|-----------------|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |                |                 |
| Renter, pengeinstitutter                           | 0              | 5.897           |
|  | <u>0</u>       | <u>5.897</u>    |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                |                 |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 136.163        | 444.660         |
| Andre finansielle omkostninger                     | 112.997        | 5.945           |
|  | <u>249.160</u> | <u>450.605</u>  |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                   |                |                 |
| Skat af årets resultat                             | -26.481        | -117.998        |
| Årets regulering af udskudt skat                   | 24.091         | 75.395          |
| Regulering af tidligere års skat                   | 0              | -90.010         |
|  | <u>-2.390</u>  | <u>-132.613</u> |

## Noter

|   | <u>31/12 2022</u>        | <u>31/12 2021</u>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>4. Grunde og bygninger</b>                     |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 11.128.773               | 11.745.274               |
| Tilgang i årets løb                               | 4.410.938                | 1.200.284                |
| Afgang i årets løb                                | <u>0</u>                 | <u>-1.816.785</u>        |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b><u>15.539.711</u></b> | <b><u>11.128.773</u></b> |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022              | -320.281                 | -320.281                 |
| Årets afskrivninger                               | <u>-156.602</u>          | <u>0</u>                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>    | <b><u>-476.883</u></b>   | <b><u>-320.281</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b><u>15.062.828</u></b> | <b><u>10.808.492</u></b> |
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                          |                          |
| Kostpris 1. januar 2022                           | 445.308                  | 445.308                  |
| Tilgang i årets løb                               | <u>41.000</u>            | <u>0</u>                 |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>                 | <b><u>486.308</u></b>    | <b><u>445.308</u></b>    |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022              | -193.317                 | -104.255                 |
| Årets afskrivninger                               | <u>-94.161</u>           | <u>-89.062</u>           |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022</b>    | <b><u>-287.478</u></b>   | <b><u>-193.317</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>    | <b><u>198.830</u></b>    | <b><u>251.991</u></b>    |

## Noter

|   | 31/12 2022       | 31/12 2021         |                       |
|---|------------------|--------------------|-----------------------|
| <b>6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>                              |                  |                    |                       |
| Kostpris 1. januar 2022   | 1.604.371        | 1.604.371          |                       |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>   | <b>1.604.371</b> | <b>1.604.371</b>   |                       |
| Opskrivninger 1. januar 2022  | 1.670.497        | 3.730.201          |                       |
| Årets resultat fra datterselskab  | 976.396          | 440.296            |                       |
| Udbytte   | 0                | -2.500.000         |                       |
| <b>Opskrivninger 31. december 2022</b>  | <b>2.646.893</b> | <b>1.670.497</b>   |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>                                  | <b>4.251.264</b> | <b>3.274.868</b>   |                       |
| <b>Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter</b> |                  |                    |                       |
|   | <b>Ejerandel</b> | <b>Egenkapital</b> | <b>Årets resultat</b> |
| Rørvig Byg ApS, Nykøbing Sj   | 100 %            | 4.251.264          | 976.396               |
|   |                  | <b>4.251.264</b>   | <b>976.396</b>        |
| <b>7. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>                          |                  |                    |                       |
| Kostpris 1. januar 2022   | 5.443.297        | 0                  |                       |
| Overførsler   | -1.237.980       | 5.443.297          |                       |
| <b>Kostpris 31. december 2022</b>   | <b>4.205.317</b> | <b>5.443.297</b>   |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>                                  | <b>4.205.317</b> | <b>5.443.297</b>   |                       |
| <b>8. Virksomhedskapital</b>  |                  |                    |                       |
| Virksomhedskapital 1. januar 2022   | 125.000          | 125.000            |                       |
|   | <b>125.000</b>   | <b>125.000</b>     |                       |

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

## Noter

---

|  | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>     |
|--|-------------------------|-----------------------|
| <b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b> |                         |                       |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt     | 3.094.188               | 875.139               |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>-150.000</u>         | <u>-127.515</u>       |
|  | <b><u>2.944.188</u></b> | <b><u>747.624</u></b> |
| <br>                                     |                         |                       |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>-2.350.000</u>       | <u>-240.000</u>       |
| <br>                                     |                         |                       |
| <b>10. Gæld til pengeinstitutter</b>     |                         |                       |
| Heraf forfalder inden for 1 år           | <u>0</u>                | <u>0</u>              |
| <b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>   | <b><u>0</u></b>         | <b><u>0</u></b>       |
| <br>                                     |                         |                       |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år  | <u>0</u>                | <u>0</u>              |



## Noter

---

|  | <u>31/12 2022</u>       | <u>31/12 2021</u>       |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <b>11. Deposita</b>                            |                         |                         |
| Deposita i alt                                 | 68.600                  | 89.600                  |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Deposita i alt</b>                          | <b><u>68.600</u></b>    | <b><u>89.600</u></b>    |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>12. Gæld til tilknyttede virksomheder</b>   |                         |                         |
| Gæld til tilknyttede virksomheder i alt        | 4.674.934               | 4.656.769               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
| <b>Gæld til tilknyttede virksomheder i alt</b> | <b><u>4.674.934</u></b> | <b><u>4.656.769</u></b> |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | <u>0</u>                | <u>0</u>                |

## Noter

---

### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.475 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 31.415 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskylderkaution kr. 2.150.000 for Krogsgaard & Co ApS

### 14. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hans Lyng Holding ApS, CVR-nr. 32 28 59 37, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hans's Ejendomme 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter fra udlejning af ejendomme, omkostninger vedrørende udlejning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Tilbageførsel af tidligere foretagne opskrivninger og indregnede udskudte skatter vedrørende opskrivninger indregnes direkte i selskabets egenkapital.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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 og restværdier:

|   | Brugstid | Restværdi |
|---|----------|-----------|
| Bygninger                               | 30-50 år | 20 %      |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år   | 0-20 %    |

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i tilknyttede virksomheder, men ikke findes i modervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder 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 nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hans's Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 nettorealisationsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For 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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

# PENNEO

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.”

## Hans Lyng Petersen

Direktør og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-119530838825

IP: 77.33.xxx.xxx

2023-07-19 09:28:31 UTC

NEM ID 

## Peter Birk Stokholm

GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 20392760-8a29-43e8-8b18-7adf18052935

IP: 83.88.xxx.xxx

2023-07-19 12:19:39 UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>