

L. Hansen Ejendomme ApS

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg

CVR-nr. 28 88 72 99

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

Dirigent:

.....
Leif Hansen

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for L. Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 28. juni 2022
Direktion:

.....
Leif Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i L. Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for L. Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig 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 revisorers 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 28. juni 2022
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Allan Schøne
statsaut. revisor
mne18512

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	L. Hansen Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr.	28 88 72 99
Hjemstedskommune	Frederiksberg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Leif Hansen

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme og al hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 4.179.586 kr. mod et overskud på 1.376.331 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 22.545.849 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	5.982.185	2.124.212
2	Personaleomkostninger	-372.094	-330.577
3	Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	-6.000	-8.000
	Resultat før finansielle poster	5.604.091	1.785.635
4	Finansielle indtægter	39.200	0
	Finansielle omkostninger	-139.624	-21.128
	Resultat før skat	5.503.667	1.764.507
5	Skat af årets resultat	-1.324.081	-388.176
	Årets resultat	4.179.586	1.376.331
	 Forslag til resultatdisponering		
	Ordinært udbytte af regnskabsåret	1.100.000	120.000
	Overført resultat	3.079.586	1.256.331
		4.179.586	1.376.331

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	23.739.780	26.969.780
		<u>23.739.780</u>	<u>26.969.780</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.739.780</u>	<u>26.969.780</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.759.511	440.670
	Andre tilgodehavender	314.587	3.475
	Periodeafgrænsningsposter	20.095	30.447
		<u>4.094.193</u>	<u>474.592</u>
7	Værdipapirer og kapitalandele	<u>3.085.675</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	2.217	4.845
	Omsætningsaktiver i alt	<u>7.182.085</u>	<u>479.437</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>30.921.865</u></u>	<u><u>27.449.217</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	186.000	186.000
	Overført resultat	21.259.849	18.180.263
	Foreslået udbytte	1.100.000	120.000
	Egenkapital i alt	22.545.849	18.486.263
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	454.782	446.590
	Hensatte forpligtelser i alt	454.782	446.590
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.635.882	5.575.785
		4.635.882	5.575.785
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	598.504	701.827
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.908	109.659
	Skyldig sambeskatningsbidrag	1.315.889	380.424
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	165.225	377.547
	Anden gæld	1.069.826	1.371.122
		3.285.352	2.940.579
	Gældsforpligtelser i alt	7.921.234	8.516.364
	PASSIVER I ALT	30.921.865	27.449.217

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 11 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	186.000	18.180.263	120.000	18.486.263
Overført via resultatdisponering	0	3.079.586	1.100.000	4.179.586
Udloddet udbytte	0	0	-120.000	-120.000
Egenkapital				
31. december 2021	<u>186.000</u>	<u>21.259.849</u>	<u>1.100.000</u>	<u>22.545.849</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for L. Hansen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen. I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Indtægter ved udlejning indregnes på forfaldstidspunktet i henhold til indgåede lejeaftaler.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	25 år
---------------------	-------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrations-selskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der 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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2021	2020
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	339.956	285.056
Pensioner	19.583	34.276
Andre omkostninger til social sikring	11.448	10.240
Andre personaleomkostninger	1.107	1.005
	<u>372.094</u>	<u>330.577</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	6.000	8.000
	<u>6.000</u>	<u>8.000</u>
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	39.200	0
	<u>39.200</u>	<u>0</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.315.889	380.424
Årets regulering af udskudt skat	8.192	7.752
	<u>1.324.081</u>	<u>388.176</u>
6 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
kr.		
Kostpris 1. januar 2021		27.075.780
Afgange		-3.250.000
Kostpris 31. december 2021		<u>23.825.780</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		106.000
Afskrivninger		6.000
Af- og nedskrivninger af afhændede aktiver		-26.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>86.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>23.739.780</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 11.

7 Værdipapirer og kapitalandele

Dagsværdioplysninger

kr.	Noterede værdipapirer	Unoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december	588.000	2.497.675
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	29.363	-87.325
Dagsværdiniveau	1	1

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 186.000 kr. de seneste 5 år.

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.234.386	598.504	4.635.882	2.269.064
	<u>5.234.386</u>	<u>598.504</u>	<u>4.635.882</u>	<u>2.269.064</u>

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med L. Hansen Holding 2015 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

11 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pantebrev på nom. 9.401 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31 december 2021 udgør 21.322 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Leif Hansen

Serienummer: f9513c41-acb9-4681-b445-6de0e4e5dca2

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-06-28 11:32:54 UTC



Leif Hansen

Dirigent

Serienummer: f9513c41-acb9-4681-b445-6de0e4e5dca2

IP: 83.137.xxx.xxx

2022-06-28 11:32:54 UTC



Allan Schoene

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1269935936495

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-28 11:34:42 UTC



Penneo dokumentnøgle: EE240-Y22HX-WA4KX-A5GV5-D3FAH-W3M50

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>