

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Hansen Immobilia A/S

Grastenvej 212, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31. maj 2022

Jette Susanne Hansen
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

| | |
|---|---|
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |

LEDELSESBERETNING

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

| | |
|--------------------------------|---------|
| Anvendt regnskabspraksis | 5 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Noter | 12 - 13 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Hansen Immobilia A/S.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Det er vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 25. april 2022

DIREKTION

Jette Susanne Hansen

BESTYRELSE

Tine Maria Hjorslev, formand

Jette Susanne Hansen

Birk Overgaard-Hjorslev

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til kapitalejeren i Hansen Immobilia A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balancer og noter.

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 vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, den 25. april 2022

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Ole Bernhard Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Hansen Immobilia A/S
Grastenvej 212, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Hjemstedskommune: Svendborg

Stiftet den 9. februar 2007

DIREKTION:

Jette Susanne Hansen

BESTYRELSE:

Tine Maria Hjorslev, formand
Birk Overgaard-Hjorslev
Jette Susanne Hansen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er investering i, eje og drive udlejningsejendomme.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til mellem 5,7 og 6,4 %.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,2 % pr. 31. december 2021.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2021 udviser et resultat på 214.961 kr. Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 og nedskrivninger.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, andre indtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger er sammen-draget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs-året. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat af årets resultat

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 4 - 5 år

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 indtægter eller omkostninger

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

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investeringsjendomme (fortsat)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsforhold.
Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,2 % pr. 31. december 2021.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsjendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes således, at de ikke indgår i markedsværdien.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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

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 nettoskatteaktiver der måles til nettorealiseringsværdi.

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 resultatopførelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2021

| Note | 2021 Kr. | 2020 Kr. |
|--|-------------|-------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 580.464 | 391.630 |
| 1 Personalemkostninger | -191.405 | -476.212 |
| RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER | 389.060 | -84.582 |
| Afskrivninger | 0 | 0 |
| RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. | 389.060 | -84.582 |
| Resultat i tilknyttede virksomheder | 0 | 67.049 |
| Finansielle omkostninger | -113.313 | -94.308 |
| RESULTAT FØR SKAT | 275.747 | -111.840 |
| 2 Skat af årets resultat | -60.786 | 39.072 |
| ÅRETS RESULTAT | 214.961 | -72.768 |
| RESULTATDISPONERING | | |
| Årets resultat, der udviser et resultat på 214.961 kr. foreslås fordelt således: | | |
| Udbytte | 35.000 | 35.000 |
| Overførsel til næste år | 179.961 | -107.768 |
| | 214.961 | -72.768 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**AKTIVER**

| Note | 2021 Kr. | 2020 Kr. |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| ANLÆGSAKTIVER: | | |
| MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER: | | |
| 3 | 10.249.842 | 10.249.842 |
| 4 | 0 | 0 |
| | <u>10.249.842</u> | <u>10.249.842</u> |
| ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>10.249.842</u> | <u>10.249.842</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| TILGODEHAVENDER: | | |
| | 260 | 260 |
| | 0 | 360.876 |
| 5 | 6.336 | 67.122 |
| | <u>6.596</u> | <u>428.258</u> |
| LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>393.885</u> | <u>101.005</u> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>400.481</u> | <u>529.263</u> |
| AKTIVER I ALT | <u>10.650.323</u> | <u>10.779.105</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021**PASSIVER**

| Note | 2021 Kr. | 2020 Kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL: | | |
| Aktiekapital | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | 4.528.455 | 4.348.494 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 35.000 | 35.000 |
| EGENKAPITAL I ALT | 5.063.455 | 4.883.494 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER: | | |
| Udskudt skat | 0 | 0 |
| 6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| Prioritetsgæld | 5.047.101 | 5.345.937 |
| Deposita | 192.390 | 189.090 |
| | 5.239.491 | 5.535.027 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER: | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 300.647 | 283.598 |
| Andre gældsforpligtelser | 46.730 | 76.986 |
| | 347.377 | 360.584 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT | 5.586.868 | 5.895.611 |
| PASSIVER I ALT | 10.650.323 | 10.779.105 |
| 7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | | |

NOTER

| Note | 2021 Kr. | 2020 Kr. |
|---|----------------------------|----------------------------|
| 1 PERSONALEOMKOSTNINGER: | | |
| Lønninger | 197.872 | 449.899 |
| Andre sociale omkostninger | -12.819 | 9.984 |
| Øvrige personaleomkostninger..... | 6.351 | 16.329 |
| | <u>191.405</u> | <u>476.212</u> |
| Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret..... | 1 | 1 |
| 2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT: | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Regulering udskudt skat | 60.786 | -39.072 |
| | <u>60.786</u> | <u>-39.072</u> |
| 3 INVESTERINGSEJENDOMME: | Grunde og bygninger | Grunde og bygninger |
| Anskaffelsessum primo | 10.321.223 | 10.321.223 |
| Tilgang i året | 0 | 0 |
| Afgang | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo..... | <u>10.321.223</u> | <u>10.321.223</u> |
| Værdireguleringer primo | -71.381 | -71.381 |
| Årets værdiregulering | 0 | 0 |
| Værdireguleringer ultimo | <u>-71.381</u> | <u>-71.381</u> |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO..... | <u>10.249.842</u> | <u>10.249.842</u> |

NOTER

| Note | 2021 Kr. | 2020 Kr. |
|---|-------------|----------------|
| 4 ANDRE ANLÆG DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR | | |
| Anskaffelsessum primo | 40.000 | 40.000 |
| Årets afgang | -40.000 | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo | 0 | 40.000 |
| Afskrivning primo | -40.000 | -40.000 |
| Årets afgang | 40.000 | 0 |
| Afskrivninger ultimo | 0 | -40.000 |
| BOGFØRT VÆRDI ULTIMO | 0 | 0 |
| 5 UDSKUDT SKATTEAKTIV: | | |
| Saldo, primo | -67.122 | -28.050 |
| Årets regulering | 60.786 | -39.072 |
| | -6.336 | -67.122 |

Udskudt skatteaktiv påhviler anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførsel.

6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.857.528 kr. efter 5 år.

7 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for lån i DLR er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 18d, Vejstrup By.

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 21fs, Sørup, Svendborg Markjorder.

Til sikkerhed for lån i DLR er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 54an, Svendborg Markjorder.

Til sikkerhed for engagement med Fynske Bank er der tinglyst ejerpantebreve:

Nom. 1.000.000 kr. med pant i matr. nr. 54an, Svendborg Markjorder.

Nom. 800.000 kr. med pant i matr. nr. 21fs, Sørup, Svendborg Markjorder.

Nom. 1.000.000 kr. med pant i matr. nr. 18d, Vejstrup By.

Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. status 10.249.842 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.”

Tine Maria Hjorslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-107142626103

IP: 84.238.xxx.xxx

2022-05-31 18:29:56 UTC

NEM ID 

Jette Susanne Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-547931871295

IP: 2.87.xxx.xxx

2022-06-01 03:24:41 UTC

NEM ID 

Jette Susanne Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-547931871295

IP: 2.87.xxx.xxx

2022-06-01 03:24:41 UTC

NEM ID 

Birk Overgaard-Hjorslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-735725531086

IP: 87.116.xxx.xxx

2022-06-01 08:08:24 UTC

NEM ID 

Ole Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisions Firmaet Edelbo Statsautoriser...

Serienummer: CVR:35486178-RID:33376491

IP: 85.27.xxx.xxx

2022-06-01 08:12:34 UTC

NEM ID 

Jette Susanne Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-547931871295

IP: 85.73.xxx.xxx

2022-06-01 08:45:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OI311-BP1BO-0218E-Q6F76-BZNM6-FY2YD

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>