

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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2024

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 2023

Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hansen Immobilia A/S.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 26. april 2024

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 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorers 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 26. april 2024

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

LEDELSEBERETNING

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.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,5 % pr. 31. december 2023 (sidste år 6,5 %).

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2023 udviser et resultat på 150.329 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 2023 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 aconto-skatter.

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

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal 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 2023

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	407.117	426.825
1 Personaleomkostninger	<u>-135.245</u>	<u>-157.976</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	271.872	268.848
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	<u>0</u>	<u>-451.842</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	271.872	-182.994
Finansielle indtægter	47	0
Finansielle omkostninger	<u>-71.628</u>	<u>-76.263</u>
RESULTAT FØR SKAT	200.291	-259.257
2 Skat af årets resultat	<u>-49.962</u>	<u>56.936</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>150.329</u>	<u>-202.321</u>
 RESULTATDISPONERING		
Årets resultat, der udviser et resultat på 150.329 kr. foreslås fordelt således:		
Udbytte	35.000	35.000
Overførsel til næste år	<u>115.329</u>	<u>-237.321</u>
	<u>150.329</u>	<u>-202.321</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**AKTIVER**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.	
ANLÆGSAKTIVER:			
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:			
3	Investeringsejendomme	9.798.000	9.798.000
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.798.000	9.798.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:			
TILGODEHAVENDER:			
	Debitorer	5.414	5.414
4	Udskudt skatteaktiv	13.310	63.272
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	18.724	68.686
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	79.471	251.051
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	98.195	319.737
	AKTIVER I ALT	9.896.195	10.117.737

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**PASSIVER**

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
EGENKAPITAL:		
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.406.463	4.291.134
Foreslået udbytte for regnskabsåret	35.000	35.000
EGENKAPITAL I ALT	4.941.463	4.826.134
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
Udskudt skat	0	0
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	4.523.403	4.773.279
Deposita	145.050	188.550
	4.668.453	4.961.829
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	249.876	286.678
Andre gældsforpligtelser	36.404	43.095
	286.280	329.773
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.954.733	5.291.603
PASSIVER I ALT	9.896.195	10.117.737
6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2023 Kr.	2022 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	135.245	157.946
Andre sociale omkostninger	0	31
	<u>135.245</u>	<u>157.976</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret.....	1	1
2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering udskudt skat	49.962	-56.936
	<u>49.962</u>	<u>-56.936</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	-523.223	-523.223
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-523.223</u>	<u>-523.223</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO.....	<u>9.798.000</u>	<u>9.798.000</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,5 % pr. 31. december 2023 (sidste år 6,5 %).

NOTER

Note			2023 Kr.
3 INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT):			
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:			
Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis	-0,50%
Afkastprocent	6,0%	6,5%	7,0%
Dagsværdi	10.614.500	9.798.000	9.098.143
Ændring i dagsværdi	816.500		-699.857
		2023 Kr.	2022 Kr.
4 UDSKUDT SKATTEAKTIV:			
Saldo, primo		-63.272	-6.336
Årets regulering		49.962	-56.936
		<u>-13.310</u>	<u>-63.272</u>
Udskudt skatteaktiv påhviler anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførelse.			
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:			
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.515.117 kr. efter 5 år.			
6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:			
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 9.798.000 kr.			

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.”

Jette Susanne Hansen

HANSEN IMMOBILIA A/S CVR: 30247752

Direktionsmedlem

Serienummer: f3feda67-e45f-4aee-b348-d594f3ad39db

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-29 15:53:55 UTC



Jette Susanne Hansen

HANSEN IMMOBILIA A/S CVR: 30247752

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f3feda67-e45f-4aee-b348-d594f3ad39db

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-04-29 15:53:55 UTC



Tine Maria Hjorslev

Bestyrelsesformand

Serienummer: 0ff7ade6-c4f3-4101-a725-8a331989d26c

IP: 5.103.xxx.xxx

2024-05-01 10:23:58 UTC



Birk Overgaard-Hjorslev

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 41f96eb9-4983-47e5-ae59-8fb3bd80799d

IP: 87.116.xxx.xxx

2024-05-02 07:29:33 UTC



Ole Bernhard Nielsen

REVISIONSFIRMAET EDELBO STATS-AUTORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 35486178

Statsautoriseret revisor

Serienummer: fa8a85fd-b35d-46c1-867f-a780da030676

IP: 85.27.xxx.xxx

2024-05-02 07:35:22 UTC



Jette Susanne Hansen

HANSEN IMMOBILIA A/S CVR: 30247752

Dirigent

Serienummer: f3feda67-e45f-4aee-b348-d594f3ad39db

IP: 188.228.xxx.xxx

2024-05-03 06:47:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: UJPW1-GT463-4UHBA-JVZWJ-0ICYP-IV7K6

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 tidsstempelt 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/validator**