

# 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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2023

**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](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto: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 2022**

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 24. maj 2023

### **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 2022 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 revisorerets 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 24. maj 2023

**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.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,5 % pr. 31. december 2022.

### UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2022 udviser et resultat på -202.321 kr. Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende under hensyntagen til, at der er foretaget negativ værdiregulering af ejendomme på 451.842 kr.

### 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 2022 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 regnskabsåret. 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 nominal 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 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 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 2022**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	432.619	580.464
1 Personalemkostninger .....	-163.771	-191.405
<b>RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER</b> .....	268.848	389.060
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	-451.842	0
<b>RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.</b> .....	-182.994	389.060
Finansielle omkostninger .....	-76.263	-113.313
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-259.257	275.747
2 Skat af årets resultat .....	56.936	-60.786
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-202.321	214.961
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Årets resultat, der udviser et resultat på -202.321 kr. foreslås fordelt således:		
Udbytte .....	35.000	35.000
Overførsel til næste år .....	-237.321	179.961
	-202.321	214.961

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****AKTIVER**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.	
<b>ANLÆGSAKTIVER:</b>			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:</b>			
3	Investeringsejendomme .....	9.798.000	10.249.842
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>9.798.000</b>	<b>10.249.842</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>			
<b>TILGODEHAVENDER:</b>			
	Debitorer .....	5.414	260
4	Udskudt skatteaktiv .....	63.272	6.336
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>68.686</b>	<b>6.596</b>
	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>251.051</b>	<b>393.885</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>319.737</b>	<b>400.481</b>
	<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>10.117.737</b>	<b>10.650.323</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022****PASSIVER**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>EGENKAPITAL:</b>		
Aktiekapital .....	500.000	500.000
Overført resultat .....	4.291.134	4.528.455
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	35.000	35.000
<b>EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b>4.826.134</b>	<b>5.063.455</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER:</b>		
Udskudt skat .....	0	0
<b>5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Prioritetsgæld .....	4.773.279	5.047.101
Deposita .....	188.550	192.390
	<b>4.961.829</b>	<b>5.239.491</b>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:</b>		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	286.678	300.647
Andre gældsforpligtelser .....	43.095	46.730
	<b>329.773</b>	<b>347.377</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT .....</b>	<b>5.291.603</b>	<b>5.586.868</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>	<b>10.117.737</b>	<b>10.650.323</b>
<b>6 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser</b>		

**NOTER**

Note	2022 Kr.	2021 Kr.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER:</b>		
Lønninger .....	157.946	197.872
Andre sociale omkostninger .....	31	-12.819
Øvrige personaleomkostninger.....	5.794	6.351
	<u>163.771</u>	<u>191.405</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret.....	1	1
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>		
Skat af årets resultat .....	0	0
Regulering udskudt skat .....	-56.936	60.786
	<u>-56.936</u>	<u>60.786</u>
<b>3 INVESTERINGSEJENDOMME:</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Anskaffelsessum primo .....	10.321.223	10.321.223
Tilgang i året .....	0	0
Afgang .....	0	0
<b>Anskaffelsessum ultimo.....</b>	<u>10.321.223</u>	<u>10.321.223</u>
Værdireguleringer primo .....	-71.381	-71.381
Årets værdiregulering .....	-451.842	-471.842
<b>Værdireguleringer ultimo .....</b>	<u>-523.223</u>	<u>-543.223</u>
<b>REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO.....</b>	<u>9.798.000</u>	<u>9.778.000</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 2022.

**NOTER**

Note				2022 Kr.
<b>3</b>	<b>INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT):</b>			
	Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:			
	<b>Gennemsnitligt afkastkrav</b>	<b>0,50%</b>	<b>Basis</b>	<b>-0,50%</b>
	Afkastprocent	6,0%	6,5%	7,0%
	Dagsværdi	10.614.500	9.798.000	9.098.143
	Ændring i dagsværdi	816.500		-699.857
			<b>2022 Kr.</b>	<b>2021 Kr.</b>
<b>4</b>	<b>UDSKUDT SKATTEAKTIV:</b>			
	Saldo, primo .....		-6.336	-67.122
	Årets regulering .....		-56.936	60.786
			<u>-63.272</u>	<u>-6.336</u>
	Udskudt skatteaktiv påhviler anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførelse.			
<b>5</b>	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>			
	Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.824.282 kr. efter 5 år.			
<b>6</b>	<b>SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSE:</b>			
	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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jette Susanne Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: 0ff0a351-e543-4ebe-a8f4-95aeea663d05

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-05-26 12:48:13 UTC



## Jette Susanne Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0ff0a351-e543-4ebe-a8f4-95aeea663d05

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-05-26 12:48:13 UTC



## Tine Maria Hjorslev

Bestyrelsesformand

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

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-05-29 06:30:42 UTC



## Birk Overgaard-Hjorslev

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 185.107.xxx.xxx

2023-05-31 15:54:36 UTC



## Ole Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:35486178-RID:33376491

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-01 05:08:28 UTC



## Jette Susanne Hansen

Dirigent

Serienummer: 0ff0a351-e543-4ebe-a8f4-95aeea663d05

IP: 85.27.xxx.xxx

2023-06-02 08:42:04 UTC



Penneo dokumentnøgle: X7EA3-Y005Z-Z33E4-SCLEZ-DCCDFU-TIDND

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>