



**Købmand Hansens  
Feriehusudlejning A/S**

Strandvejen 430  
6854 Henne  
CVR-nr. 30526295

**Årsrapport 01.11.2021 - 31.10.2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.03.2023

---

**Carsten Holmegaard Hansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.10.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Købmand Hansens Feriehusudlejning A/S

Strandvejen 430

6854 Henne

CVR-nr.: 30526295

Hjemsted: Varde

Regnskabsår: 01.11.2021 - 31.10.2022

## Bestyrelse

Niels Kristian Hansen, formand

Carsten Holmegaard Hansen

Torben Brinch Christiansen

Tina Bebensee

## Direktion

Carsten Holmegaard Hansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022 for Købmand Hansens Feriehusudlejning A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Henne Strand, den 20.03.2023

## Direktion

**Carsten Holmegaard Hansen**

direktør

## Bestyrelse

**Niels Kristian Hansen**

formand

**Carsten Holmegaard Hansen**

**Torben Brinch Christiansen**

**Tina Bebensee**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Købmand Hansens Feriehusudlejning A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Købmand Hansens Feriehusudlejning A/S for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.10.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.11.2021 - 31.10.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### 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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 20.03.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Jørn Jepsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne24824

### Claus Vium Jensen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33724

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i formidling af udlejning af ferieboliger.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes et lignende resultat i det kommende regnskabsår

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>	1	<b>30.323.974</b>	<b>21.458.745</b>
Personaleomkostninger	2	(14.514.647)	(11.719.100)
Af- og nedskrivninger		(1.155.394)	(871.535)
<b>Driftsresultat</b>		<b>14.653.933</b>	<b>8.868.110</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	500.000
Andre finansielle indtægter	3	119.480	156.764
Nedskrivning af finansielle aktiver		(100.000)	1.118.000
Andre finansielle omkostninger		(152.925)	(98.014)
<b>Resultat før skat</b>		<b>14.520.488</b>	<b>10.544.860</b>
Skat af årets resultat	4	(3.233.000)	(2.300.000)
<b>Årets resultat</b>		<b>11.287.488</b>	<b>8.244.860</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		9.000.000	9.000.000
Overført resultat		2.287.488	(755.140)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>11.287.488</b>	<b>8.244.860</b>



# Balance pr. 31.10.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Erhvervede immaterielle aktiver		511.124	982.931
<b>Immaterielle aktiver</b>		<b>511.124</b>	<b>982.931</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.654.799	695.401
Indretning af lejede lokaler		0	80.863
<b>Materielle aktiver</b>		<b>2.654.799</b>	<b>776.264</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.000	15.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.976.514	1.976.514
Andre tilgodehavender		0	250.625
<b>Finansielle aktiver</b>	5	<b>1.991.514</b>	<b>2.242.139</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.157.437</b>	<b>4.001.334</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		562.044	606.412
<b>Varebeholdninger</b>		<b>562.044</b>	<b>606.412</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.556.726	38.695.305
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.094.298	14.720.146
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		697.000	797.000
Andre tilgodehavender		801.400	332.373
Periodeafgrænsningsposter		174.942	532.088
<b>Tilgodehavender</b>		<b>55.324.366</b>	<b>55.076.912</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.370.725</b>	<b>15.920.136</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>71.257.135</b>	<b>71.603.460</b>
<b>Aktiver</b>		<b>76.414.572</b>	<b>75.604.794</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Overført overskud eller underskud		18.282.160	15.994.672
Forslag til udbytte for regnskabsåret		9.000.000	9.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>29.282.160</b>	<b>26.994.672</b>
Udskudt skat		11.000	112.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>11.000</b>	<b>112.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.048.399	35.095.277
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.696	15.665
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		732.066	753.665
Skyldig skat		3.334.000	1.838.000
Anden gæld		8.989.251	10.795.515
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>47.121.412</b>	<b>48.498.122</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>47.121.412</b>	<b>48.498.122</b>
<b>Passiver</b>		<b>76.414.572</b>	<b>75.604.794</b>
Eventualforpligtelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.000.000	15.994.672	9.000.000	26.994.672
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(9.000.000)	(9.000.000)
Årets resultat	0	2.287.488	9.000.000	11.287.488
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>2.000.000</b>	<b>18.282.160</b>	<b>9.000.000</b>	<b>29.282.160</b>

# Noter

## 1 Bruttofortjeneste/-tab

Andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, omfatter kompensation fra de støtteordninger vedrørende løn og faste omkostninger, der blev etableret som følge af udbruddet og spredningen af COVID-19, heraf har man modtaget kompensation for faste omkostninger på 1.228.538 kr. i 2020/21.

## 2 Personaleomkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Gager og lønninger	13.395.430	10.827.407
Pensioner	918.302	731.848
Andre omkostninger til social sikring	200.915	159.845
	<b>14.514.647</b>	<b>11.719.100</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>22</b>	<b>19</b>

## 3 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	43.700	77.800
Renteindtægter i øvrigt	1.884	23.542
Valutakursreguleringer	73.896	55.422
	<b>119.480</b>	<b>156.764</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	3.334.000	1.838.000
Ændring af udskudt skat	(101.000)	462.000
	<b>3.233.000</b>	<b>2.300.000</b>

## 5 Finansielle aktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Komplementaranpartsselskabet NH	Varde	ApS	30
Nordsee Holidays 2019 P/S	Varde	P/S	30

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Niels Kristian Hansen, Henne Strand A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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 administrationsselskabets årsregnskab.

#### **7 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
Niels Kristian Hansen, Henne Strand A/S, Henne

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse 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.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

## Offentlige tilskud

Offentlige tilskud indregnes, når der er opnået endeligt tilsagn fra tilskudsgiver, og det er sandsynligt, at de betingelser, der er knyttet til tilskuddet, vil blive opfyldt. Tilskud indregnes som indtægt i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen ved bindende kontraktindgåelse med lejer. De hertil hørende lejeomkostninger omkostningsføres. Nettoomsætningen udgør forskellen mellem lejeindtægter og lejeomkostninger.

Den øvrige omsætning indregnes ved risikoens overgang til køber.

Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

#### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

#### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

#### **Nedskrivning af finansielle aktiver**

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

#### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

#### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter ny hjemmeside.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftaleperioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Materielle aktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid År</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	5-6 år

For indretning af lejede lokaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Kapitalandelene nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.



**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Udskudt skat vedrørende genbeskatning af tidligere fratrukne underskud i udenlandske dattervirksomheder indregnes ud fra en konkret vurdering af hensigten med den enkelte dattervirksomhed.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.