

M. Hansen Ejendomme ApS

Holme Parkvej 314
8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 23 33 77

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 18/04 2024

Morten Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

M. Hansen Ejendomme ApS
Holme Parkvej 314
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 35 23 33 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Morten Hansen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for M. Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 18. april 2024

Direktion

Morten Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i M. Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for M. Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. april 2024

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35455

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med udlejning for øje samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 1.176.788, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.246.300.

Der henvises til note 1 i forhold til indregning og måling af investeringsejendomme.

Årets resultat er påvirket af salget af 3 investeringsejendomme, som har givet et regnskabsmæssigt tab på 1.579 t.kr.

Årets resultat anses som forventede

Oplysning om egne kapitalandele

Information om egne kapitalandele erhvervet i regnskabsåret

Beskrivelse af erhvervede egne kapitalandele: Den 30. december 2023 erhvervede virksomheden 50.000 af sine egne anparter, svarende til 50 %. Den samlede betaling for anparterne udgjorde t.kr. 1.246.300, som er trukket fra overført resultat under egenkapitalen. Anparterne er erhvervet som led i virksomhedens strategi.

Antal egne kapitalandele, der er erhvervet i regnskabsåret: 50.000 anparter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Hansen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Selskabsskat 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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Bruttofortjeneste		333.026	361.017
Andre driftsomkostninger		<u>(1.578.779)</u>	<u>0</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		(1.245.753)	361.017
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>(105.808)</u>	<u>(570.503)</u>
Resultat før finansielle poster		(1.351.561)	(209.486)
Finansielle omkostninger	3	<u>(241.578)</u>	<u>(97.886)</u>
Resultat før skat		(1.593.139)	(307.372)
Skatter	4	<u>416.351</u>	<u>67.252</u>
Årets resultat		<u>(1.176.788)</u>	<u>(240.120)</u>
Overført resultat		<u>(1.176.788)</u>	<u>(240.120)</u>
		<u>(1.176.788)</u>	<u>(240.120)</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.500.000	9.035.802
Materielle anlægsaktiver	5	<u>3.500.000</u>	<u>9.035.802</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.500.000</u>	<u>9.035.802</u>
Andre tilgodehavender		1.099.972	13.438
Tilgodehavender		<u>1.099.972</u>	<u>13.438</u>
Likvide beholdninger		<u>28.275</u>	<u>13.978</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.128.247</u>	<u>27.416</u>
Aktiver i alt		<u>4.628.247</u>	<u>9.063.218</u>

Balance 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.146.300	3.569.387
Egenkapital		1.246.300	3.669.387
Hensættelse til udskudt skat	6	176.336	703.347
Hensatte forpligtelser i alt		176.336	703.347
Gæld til realkreditinstitutter		2.335.915	3.788.664
Langfristede gældsforpligtelser	7	2.335.915	3.788.664
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	78.887	126.855
Banker		328.723	283.696
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til kapitalinteressere		0	156.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		162.552	156.000
Selskabsskat		80.660	22.230
Anden gæld		53.910	0
Deposita		149.964	142.039
Kortfristede gældsforpligtelser		869.696	901.820
Gældsforpligtelser i alt		3.205.611	4.690.484
Passiver i alt		4.628.247	9.063.218
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	3.569.388	3.669.388
Køb af egne kapitalandele	0	(1.246.300)	(1.246.300)
Årets resultat	0	(1.176.788)	(1.176.788)
Egenkapital 31. december 2023	<u>100.000</u>	<u>1.146.300</u>	<u>1.246.300</u>

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Blandt andet som følge af forholdene på boligmarkedet generelt, er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af virksomhedens materielle anlægsaktiver.

	<u>2023</u> kr.	<u>2022</u> kr.
2 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdi af investeringsejendom		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.035.802</u>	<u>9.373.162</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(105.808)</u>	<u>(570.503)</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>3.500.000</u>	<u>9.035.802</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	6.552	6.000
Andre finansielle omkostninger	<u>235.026</u>	<u>91.886</u>
	<u>241.578</u>	<u>97.886</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	110.660	54.230
Årets udskudte skat	<u>(527.011)</u>	<u>(121.482)</u>
	<u>(416.351)</u>	<u>(67.252)</u>

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2023	5.919.559
Tilgang i årets løb	48.785
Afgang i årets løb	<u>(3.406.188)</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.562.156</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023	3.116.243
Årets værdireguleringer	(105.808)
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>(2.072.591)</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>937.844</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>3.500.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 5 %, svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme med sekundær beliggenhed i Aarhus, ifølge gennemsnittet af Colliers Markedspuls for 4. kvartal 2023.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan primært henføres til beliggenhed. Ejendommene forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder. Investeringssejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 3.500 t.kr.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør mellem 25 % og 29 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 1 % og 2 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 1 % og 3 % af lejeindtægterne.

Noter til årsrapporten

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2023	703.347	824.829
Udskudt skat indregnet på egenkapitalen	<u>(527.011)</u>	<u>(121.482)</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2023	<u>176.336</u>	<u>703.347</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. januar 2023</u>	<u>31. december</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
		<u>2023</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.915.519</u>	<u>2.414.802</u>	<u>78.887</u>	<u>2.020.158</u>
	<u>3.915.519</u>	<u>2.414.802</u>	<u>78.887</u>	<u>2.020.158</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 2.415, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 3.500.

Der er tilmed givet pant i investeringsejendomme til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31/12 2023 udgør 301 t.kr.