



A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa

c/o Crescendo A/S, Sønderhøj 8, 3., 8260 Viby J

CVR-nr. 36 95 14 35

Årsrapport

2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. maj 2024.

Bendt Mortensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 3. maj 2024

Direktion

Bo Helligsøe

Bestyrelse

Lisbeth Nielsen

Steen Skallebæk

Steffen Strandbygaard Jørgensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til aktionærerne i A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa

Vi har opstillet årsregnskabet for A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Aarhus, den 3. maj 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Morten Ryberg Nielsen

statsautoriseret revisor
mne33221

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa c/o Crescendo A/S Sønderhøj 8, 3. 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 95 14 35
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lisbeth Nielsen Steen Skallebæk Steffen Strandbygaard Jørgensen
Direktion	Bo Helligsøe
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i erhvervsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Selskabet blev stiftet den 2. juli 2015 og har siden erhvervet ejendommen:

- Matr. nr. 3035, Aabenraa, beliggende H P Hanssens Gade 25, 6200 Aabenraa.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 734 t.kr. mod 1.274 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.848.180	1.806.990
Værdiregulering af investeringsejendomme	-600.000	180.000
Resultat før finansielle poster	1.248.180	1.986.990
Andre finansielle indtægter	40	0
Øvrige finansielle omkostninger	-290.377	-335.612
Resultat før skat	957.843	1.651.378
Skat af årets resultat	-223.517	-377.670
Årets resultat	734.326	1.273.708
 Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Overføres til overført resultat	234.326	773.708
Disponeret i alt	734.326	1.273.708

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	25.340.000	25.940.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.340.000</u>	<u>25.940.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.340.000</u>	<u>25.940.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	2.842	8.496
	Andre tilgodehavender	<u>16.710</u>	<u>76.333</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.552</u>	<u>84.829</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>19.552</u>	<u>84.829</u>
	Aktiver i alt	<u>25.359.552</u>	<u>26.024.829</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
2	Virksomhedskapital	6.800.000	6.800.000
	Overført resultat	7.035.192	6.800.866
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
	Egenkapital i alt	<u>14.335.192</u>	<u>14.100.866</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.672.008	1.617.765
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.672.008</u>	<u>1.617.765</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	8.214.748	8.942.355
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.214.748</u>	<u>8.942.355</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	727.607	715.368
	Gæld til pengeinstitutter	108.021	389.661
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.081	14.000
	Anden gæld	270.895	244.814
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.137.604</u>	<u>1.363.843</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.352.352</u>	<u>10.306.198</u>
	Passiver i alt	<u>25.359.552</u>	<u>26.024.829</u>
4	Oplysninger om dagsværdi		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	6.800.000	6.027.158	0	12.827.158
Årets overførte overskud eller underskud	0	773.708	500.000	1.273.708
Egenkapital 1. januar 2023	6.800.000	6.800.866	500.000	14.100.866
Udloddet udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	234.326	500.000	734.326
	6.800.000	7.035.192	500.000	14.335.192

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	25.337.692	25.337.692
Kostpris 31. december 2023	25.337.692	25.337.692
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	602.308	422.308
Årets regulering til dagsværdi	-600.000	180.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	2.308	602.308
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	25.340.000	25.940.000

Selskabets investeringsejendomme består af 1 detailejendom på i alt 1.085 m² beliggende i Aabenraa.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv, Aabenraa (%)	8,20	7,85

Noter

1. Investeringsejendomme (fortsat)

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- For boligejendommen beliggende i Aabenraa er det forudsat at nuværende udlejningsprocent på 100 % bibeholdes ved udgangen af indeværende regnskabsår til en leje svarende tilsvarende den nuværende leje på i gennemsnit 1.939 kr./m²

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 25.340 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde til 24.590 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 26.130 t.kr.

2. Virksomhedskapital

Aktiekapitalen består af 68.000 aktier á 100 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Noter

3. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	8.942.355	727.607	8.214.748	5.301.275
	<u>8.942.355</u>	<u>727.607</u>	<u>8.214.748</u>	<u>5.301.275</u>

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	25.340.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-600.000</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.942 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.340 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til banker 108 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 25.340 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.958.600
- Realkreditpantebrev DKK 14.483.000

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabs- og ejendomsadministration med Crescendo A/S. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Forpligtelsen for begge aftaler beløber sig i perioden til DKK 23.750.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investerings ejendomme

Ejendommen matr. nr. 3035, Aabenraa, beliggende H P Hanssensgade 35, 6200 Aabenraa. Værdiansættes i første regnskabsår til anskaffelsessum inklusiv købsomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acon-toskatter.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.