

# A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa

c/o Crescendo A/S, Christian Xs Vej 56, 8260 Viby J

CVR-nr. 36 95 14 35

## Årsrapport

### 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2022.

---

**Bendt Mortensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 21. maj 2022

### **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 2021 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 21. maj 2022

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Jakob Westerdahl

statsautoriseret revisor  
mne31449

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	A/S H.P. Hanssens Gade 25 Aabenraa c/o Crescendo A/S Christian Xs Vej 56 8260 Viby J
	CVR-nr.: 36 95 14 35
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Lisbeth Nielsen Steen Skallebæk Steffen Strandbygaard Jørgensen
<b>Direktion</b>	Bo Helligsøe
<b>Revisor</b>	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 1.304 t.kr. mod 1.193 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>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.873.217</b>	<b>1.798.767</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	180.000	160.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.053.217</b>	<b>1.958.767</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-381.350	-429.143
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.671.867</b>	<b>1.529.624</b>
Skat af årets resultat	-367.990	-336.910
<b>Årets resultat</b>	<b>1.303.877</b>	<b>1.192.714</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.303.877	1.192.714
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.303.877</b>	<b>1.192.714</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	<u>25.760.000</u>	<u>25.580.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>25.760.000</u>	<u>25.580.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>25.760.000</u></b>	<b><u>25.580.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>176.447</u>	<u>159.130</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>176.447</u></b>	<b><u>159.130</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>25.936.447</u></b>	<b><u>25.739.130</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
2	Virksomhedskapital	6.800.000	6.800.000
	Overført resultat	<u>6.027.158</u>	<u>4.723.281</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>12.827.158</u></b>	<b><u>11.523.281</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>1.381.599</u>	<u>1.153.947</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>1.381.599</u></b>	<b><u>1.153.947</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.657.723	10.361.058
	Gæld til pengeinstitutter	<u>868.750</u>	<u>1.293.750</u>
3	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.526.473</u>	<u>11.654.808</u>
3	Kortfristet del af langfristet gæld	928.335	916.504
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
	Selskabsskat	22.338	19.104
	Anden gæld	<u>236.544</u>	<u>457.486</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.201.217</u>	<u>1.407.094</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>11.727.690</u></b>	<b><u>13.061.902</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>25.936.447</u></b>	<b><u>25.739.130</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitaloppgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	6.800.000	3.530.567	10.330.567
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.192.714	1.192.714
Egenkapital 1. januar 2021	6.800.000	4.723.281	11.523.281
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.303.877	1.303.877
	<b>6.800.000</b>	<b>6.027.158</b>	<b>12.827.158</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	25.337.692	25.337.692
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>25.337.692</b>	<b>25.337.692</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	242.308	82.308
Årets regulering til dagsværdi	180.000	160.000
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b>422.308</b>	<b>242.308</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>25.760.000</b>	<b>25.580.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 7,60 % (7,50 % i 2020)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25 % vil reducere dagsværdien på den ene ejendom til 24.950 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25% vil forhøje dagsværdien til 26.640 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 2021</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2021</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	10.361.058	703.335	9.657.723	6.691.714
Gæld til pengeinstitutter	1.093.750	225.000	868.750	0
	<u><b>11.454.808</b></u>	<u><b>928.335</b></u>	<u><b>10.526.473</b></u>	<u><b>6.691.714</b></u>

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 11.455 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 25.760 t.kr.

- Pantebrev stort DKK 3.958.600
- Pantebrev stort DKK 14.483.000

### 5. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om selskabsadministration med Crescendo Administration ApS. Aftalen har en opsigelsesperiode på 6 måneder. Forpligtelsen beløber sig til t.kr. 23.

## 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 indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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".

Investeringsjendomme 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.

Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.