



# Hamann & Sønner ApS

C/O Martin Hamann Christiansen  
Stationsvej 4  
3210 Vejby

CVR-nr. 37 05 16 24

**Årsrapport for perioden**  
**1. januar til 31. december 2022**  
(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2023

---

Martin Hamann Christiansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hamann & Sønner 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Vejby, den 30. juni 2023

### Direktion

Martin Hamann Christiansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Hamann & Sønner ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Hamann & Sønner ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 revisoreres 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Helsinge, den 30. juni 2023

Møller-Jensen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 68 49 78 17

Søren Møller-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32072

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hamann & Sønner ApS  
C/O Martin Hamann Christiansen  
Stationsvej 4  
3210 Vejby

CVR-nr.: 37 05 16 24

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 24. august 2015

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Martin Hamann Christiansen

### Revisor

Møller-Jensen  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Frederiksborgvej 14, 1.  
3200 Helsingør

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med salg, renovering og udlejning af ejendomme, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på DKK 116.107, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på DKK 967.728.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hamann & Sønner ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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

### Bruttoresultat

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme 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 videre salg.

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

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 vilige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2022 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 5 - 6.

De anvendte skøn er baseret på 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>412.180</b>	<b>294.945</b>
Andre eksterne omkostninger		<u>-142.437</u>	<u>-148.248</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>269.743</b>	<b>146.697</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>269.743</b>	<b>246.697</b>
Finansielle omkostninger		<u>-120.504</u>	<u>-47.800</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.239</b>	<b>198.897</b>
Skat af årets resultat		<u>-33.132</u>	<u>-44.655</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>116.107</u></b>	<b><u>154.242</u></b>
Foreslået udbytte		100.000	0
Overført resultat		<u>16.107</u>	<u>154.242</u>
		<b><u>116.107</u></b>	<b><u>154.242</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme	1	<u>4.178.121</u>	<u>2.542.500</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.178.121</b></u>	<u><b>2.542.500</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.178.121</b></u>	<u><b>2.542.500</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>11</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>452.589</b></u>	<u><b>389.771</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>452.600</b></u>	<u><b>389.771</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.630.721</b></u></u>	<u><u><b>2.932.271</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		817.728	801.621
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>967.728</b>	<b>851.621</b>
Hensættelse til udskudt skat		182.047	182.047
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>182.047</b>	<b>182.047</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.005.271	1.038.254
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.005.271</b>	<b>1.038.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter	2	31.600	29.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.402	22.060
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.210.211	706.823
Selskabsskat		32.502	22.694
Anden gæld		0	88
Periodeafgrænsningsposter		34.644	11.750
Deposita		130.316	67.434
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.475.675</b>	<b>860.349</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.480.946</b>	<b>1.898.603</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.630.721</b>	<b>2.932.271</b>

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris primo	1.715.015
Tilgang i årets løb	1.635.621
Kostpris ultimo	3.350.636
Værdireguleringer primo	827.485
Værdireguleringer ultimo	827.485
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.178.121</b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022, er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 6 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	5,24	5,74	6,24
Dagsværdi	4.576.088	4.178.121	3.842.740
Ændring i dagsværdi	397.967	0	-335.381

## Noter

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	872.271	950.229
Mellem 1 og 5 år	<u>133.000</u>	<u>88.025</u>
Langfristet del	1.005.271	1.038.254
Inden for et år	<u>31.600</u>	<u>29.500</u>
	<u><b>1.036.871</b></u>	<u><b>1.067.754</b></u>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.037, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 4.178.