



Tlf.: 98 82 32 88  
broenderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Torvet 10  
DK-9700 Brønderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HUSHANDLERNE APS**  
**TEGLVÆRKSVEJ 1, 9700 BRØNDERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. juni 2023

---

Mikkel Dissing

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hushandlerne ApS Teglværksvej 1 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 38 23 01 66 Stiftet: 2. december 2016 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Bo Boelt Andersen Jimmy Ebdrup Jensen Mikkel Dissing Søndergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Torvet 10 9700 Brønderslev
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Bavnebakken 4 9530 Støvring
	Sparekassen Danmark Albani Plads 1 9700 Brønderslev
<b>Advokat</b>	HjulmandKaptain Østre Havnegade 12 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hushandlerne ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 22. juni 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Jesper Bo Boelt Andersen

\_\_\_\_\_  
Jimmy Ebdrup Jensen

\_\_\_\_\_  
Mikkel Dissing Søndergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Hushandlerne ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hushandlerne ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### 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.

Brønderslev, den 22. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Rask  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35391

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at købe og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed. Selskabet investerer og udlejer fast ejendom som sekundær aktivitet.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt noterne henvises hertil.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.957.606</b>	<b>5.657.388</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.352.035	-1.101.818
Af- og nedskrivninger.....		-178.784	-311.950
Andre driftsomkostninger.....		-165.362	-157.871
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.261.425</b>	<b>4.085.749</b>
Andre finansielle indtægter.....		1.180.356	1.078.603
Andre finansielle omkostninger.....		-760.314	-533.300
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.681.467</b>	<b>4.631.052</b>
Skat af årets resultat.....	2	-390.920	-1.039.164
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.290.547</b>	<b>3.591.888</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.290.547	3.591.888
<b>I ALT</b> .....		<b>1.290.547</b>	<b>3.591.888</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		3.153.303	3.197.099
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		413.690	322.014
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>3.566.993</b>	<b>3.519.113</b>
Gældsbreve.....		12.722.566	13.281.926
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>12.722.566</b>	<b>13.281.926</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>16.289.559</b>	<b>16.801.039</b>
Handelsejendomme mv.....		16.666.442	14.592.314
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>16.666.442</b>	<b>14.592.314</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		834.010	929.965
Andre tilgodehavender.....		3.524.503	2.957.073
Periodeafgrænsningsposter.....		278.749	116.778
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>4.637.262</b>	<b>4.003.816</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	0	75.012
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>75.012</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>349.679</b>	<b>1.439.115</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.653.383</b>	<b>20.110.257</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>37.942.942</b>	<b>36.911.296</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital.....		75.000	75.000
Overført resultat.....		20.851.977	19.561.430
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>20.926.977</b>	<b>19.636.430</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		64.080	28.724
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>64.080</b>	<b>28.724</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.087.867	1.241.405
Feriepengeindefrysning.....		43.016	42.510
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>1.130.883</b>	<b>1.283.915</b>
Prioritetsgæld.....		153.537	172.876
Gæld til pengeinstitutter.....		0	25.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		343.947	45.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		14.623.915	14.141.744
Selskabsskat.....		355.564	1.022.516
Anden gæld.....		344.039	554.617
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>15.821.002</b>	<b>15.962.227</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.951.885</b>	<b>17.246.142</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>37.942.942</b>	<b>36.911.296</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	75.000	19.561.430	19.636.430
Forslag til resultatdisponering.....		1.290.547	1.290.547
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>75.000</b>	<b>20.851.977</b>	<b>20.926.977</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	3	3	
Løn og gager.....	1.188.483	993.587	
Pensioner.....	61.544	58.721	
Andre omkostninger til social sikring.....	22.757	18.034	
Andre personaleomkostninger.....	79.251	31.476	
	<b>1.352.035</b>	<b>1.101.818</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	355.564	1.022.516	
Regulering af udskudt skat.....	35.356	16.648	
	<b>390.920</b>	<b>1.039.164</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022.....	3.284.691	531.540	
Tilgang.....	0	261.664	
Afgang.....	0	-58.475	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>3.284.691</b>	<b>734.729</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	87.592	209.526	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	0	-45.808	
Årets afskrivninger .....	43.796	157.321	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>131.388</b>	<b>321.039</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>3.153.303</b>	<b>413.690</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Gældsbreve	
Kostpris 1. januar 2022.....		14.743.968	
Tilgang.....		3.179.548	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>17.923.516</b>	
Årets afdrag gældsbreve.....		3.783.231	
Kortfristet del af gældsbreve.....		1.417.719	
<b>Af- og nedskrivninger på gældsbreve 31. december 2021.....</b>		<b>5.200.950</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>12.722.566</b>	

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>5</b>
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:	
	Udenlandske aktier
Dagsværdi 31. december 2022.....	0
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	 <b>6</b>
	31/12 2022 gæld i alt
	Afdrag næste år
	Restgæld efter 5 år
	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.241.404
Feriepengeindefrysning.....	43.016
	153.537
	0
	421.938
	0
	1.414.281
	42.510
	<b>1.284.420</b>
	<b>153.537</b>
	<b>421.938</b>
	<b>1.456.791</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>	 <b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	
Selskabet har indgået leasingaftaler med restløbetid på 11-44 måneder. Leasingkontrakterne har en samlet restleasingforpligtelse på 1.753 tkr.	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	 <b>8</b>
Af likvide beholdninger i selskabet pr. 31. december 2022, i alt 350 tkr., hidrører 0 tkr. fra deponeringskonti vedrørende salg af ejendomme.	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.241 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.153 tkr.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hushandlerne ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til handelsvarer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.