

---

# *Hansen Houses ApS*

C/O Finn Hansen, Kildevej 19, 9900 Frederikshavn

Årsrapport for  
1. juli 2021 - 30. juni 2022

---

CVR-nr. 39 38 26 87

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 13/10 2022

Jeppe Hansen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Selskabsoplysninger                             | 3           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022  | 4           |
| Balance 30. juni 2022                           | 5           |
| Egenkapitalopgørelse                            | 7           |
| Noter til årsregnskabet                         | 8           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Hansen Houses ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 13. oktober 2022

**Direktion**

Jeppe Hansen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Hansen Houses ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hansen Houses ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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 13. oktober 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Steffen Damsgaard Sørensen

statsautoriseret revisor

mne35804

# Selskabsoplysninger

**Selskabet** Hansen Houses ApS  
C/O Finn Hansen  
Kildevej 19  
9900 Frederikshavn  
CVR-nr: 39 38 26 87  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022  
Hjemstedskommune: Frederikshavn

**Direktion** Jeppe Hansen

**Revisor** PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. juli 2021 - 30. juni 2022

|                          | Note | 2021/22       | 2020/21       |
|--------------------------|------|---------------|---------------|
|                          |      | DKK           | DKK           |
| <b>Bruttofortjeneste</b> |      | <b>68.361</b> | <b>59.254</b> |
| Finansielle omkostninger | 2    | -21.092       | -21.333       |
| <b>Resultat før skat</b> |      | <b>47.269</b> | <b>37.921</b> |
| Skat af årets resultat   | 3    | -10.399       | -8.343        |
| <b>Årets resultat</b>    |      | <b>36.870</b> | <b>29.578</b> |

### Resultatdisponering

|                                 | 2021/22       | 2020/21       |
|---------------------------------|---------------|---------------|
|                                 | DKK           | DKK           |
| Forslag til resultatdisponering |               |               |
| Overført resultat               | 36.870        | 29.578        |
|                                 | <b>36.870</b> | <b>29.578</b> |

## Balance 30. juni 2022

### Aktiver

|                          | <u>Note</u> | <u>2021/22</u><br>DKK | <u>2020/21</u><br>DKK |
|--------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Investeringsejendomme    |             | 963.547               | 963.547               |
| Materielle anlægsaktiver | 4           | <u>963.547</u>        | <u>963.547</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |             | <u>963.547</u>        | <u>963.547</u>        |
| <br>                     |             |                       |                       |
| Likvide beholdninger     |             | <u>49.873</u>         | <u>22.817</u>         |
| <br>                     |             |                       |                       |
| Omsætningsaktiver        |             | <u>49.873</u>         | <u>22.817</u>         |
| <br>                     |             |                       |                       |
| <b>Aktiver</b>           |             | <u>1.013.420</u>      | <u>986.364</u>        |

## Balance 30. juni 2022

### Passiver

|   | Note | 2021/22          | 2020/21        |
|---|------|------------------|----------------|
|   |      | DKK              | DKK            |
| Selskabskapital                                   |      | 50.000           | 50.000         |
| Overført resultat                                 |      | 151.946          | 115.076        |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>201.946</b>   | <b>165.076</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 18.912           | 18.876         |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>18.912</b>    | <b>18.876</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 560.650          | 578.691        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>560.650</b>   | <b>578.691</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 18.040           | 17.836         |
| Kreditinstitutter                                 |      | 107.602          | 112.238        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 77.600           | 75.340         |
| Selskabsskat                                      |      | 18.670           | 8.307          |
| Anden gæld  |      | 10.000           | 10.000         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>231.912</b>   | <b>223.721</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>792.562</b>   | <b>802.412</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>1.013.420</b> | <b>986.364</b> |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                  |                |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                  |                |



## Egenkapitalopgørelse

|                             | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt          |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
|                             | DKK                  | DKK                  | DKK            |
| Egenkapital 1. juli         | 50.000               | 115.076              | 165.076        |
| Årets resultat              | 0                    | 36.870               | 36.870         |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>50.000</b>        | <b>151.946</b>       | <b>201.946</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og drive fast ejendom.

## 2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

|  | <u>2021/22</u>       | <u>2020/21</u>       |
|--|----------------------|----------------------|
|  | DKK                  | DKK                  |
|  | 2.260                | 2.174                |
|  | <u>18.832</u>        | <u>19.159</u>        |
|  | <u><b>21.092</b></u> | <u><b>21.333</b></u> |

## 3. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

|  | <u>2021/22</u>       | <u>2020/21</u>      |
|--|----------------------|---------------------|
|  | DKK                  | DKK                 |
|  | 10.363               | 8.307               |
|  | <u>36</u>            | <u>36</u>           |
|  | <u><b>10.399</b></u> | <u><b>8.343</b></u> |

# Noter til årsregnskabet

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|                                       | Investerings-<br>ejendomme |
|---------------------------------------|----------------------------|
|                                       | DKK                        |
| Kostpris 1. juli                      | 872.257                    |
| Kostpris 30. juni                     | 872.257                    |
| Værdireguleringer 1. juli             | 91.290                     |
| Værdireguleringer 30. juni            | 91.290                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b> | <b>963.547</b>             |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:  
Budgetteret omsætning udgør TDKK 90 og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 35. Afkastkravet udgør 6,00%.

## 5. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

|                                       | 2021/22        | 2020/21        |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | DKK            | DKK            |
| <b>Gæld til realkreditinstitutter</b> |                |                |
| Efter 5 år                            | 486.411        | 505.288        |
| Mellem 1 og 5 år                      | 74.239         | 73.403         |
| Langfristet del                       | 560.650        | 578.691        |
| Inden for 1 år                        | 18.040         | 17.836         |
|                                       | <b>578.690</b> | <b>596.527</b> |

## Noter til årsregnskabet

| <u>2021/22</u> | <u>2020/21</u> |
|----------------|----------------|
| DKK            | DKK            |

### 6. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

|  |         |         |
|--|---------|---------|
| Realkreditpantebrev på i alt DKK 623.000, der giver pant i Godthåbsvej 13, 9900 Frederikshavn. Investerings ejendommen har en regnskabsmæssig værdi på DKK | 963.547 | 963.547 |
|--|---------|---------|

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. J. Hansen Holding ApS er administrations selskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens danske selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen Houses ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2021/22 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med J. Hansen Holding ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

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

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.