

**Hansen & Mikkelsen Ejendomme ApS**

**Perikonhaven 3, 5500 Middelfart**

---

**Årsrapport for**

**1. januar - 31. december 2022**

---

**CVR-nr. 41 36 24 05**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. januar 2023.

---

**Peter Fisker Mrgan Hansen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>
4	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Egenkapitalopgørelse
12	Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Hansen & Mikkelsen Ejendomme ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 13. januar 2023

### Direktion

Peter Fisker Mrgan Hansen  
Direktør

Lasse Korsgaard Østergaard Mikkelsen  
Direktør

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Hansen & Mikkelsen Ejendomme ApS  
Perikonhaven 3  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 41 36 24 05

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
3. regnskabsår

### Direktion

Peter Fisker Mrgan Hansen, Direktør  
Lasse Korsgaard Østergaard Mikkelsen, Direktør

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 164 t.kr. mod 75 t.kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hansen & Mikkelsen Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Grunde og bygninger / Investeringsejendomme:

Grunde og bygninger har tidligere været indregnet efter kostprismetoden. Grundet selskabets ønske om et mere retvisende billede i årsrapporten, har ledelsen ændret regnskabspraksis til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31/12 2022:

Årets resultat før skat øges med 105 t.kr.

Årets skat af praksisændringen udgør 21 t.kr.

Årets resultat efter skat øget med 84 t.kr.

Balancesummen forøges med 105 t.kr.

Egenkapitalen forøges med 84 t.kr.

For 2021 er årets resultat efter skat ændret med 48 t.kr., balancesummen forøget med 63 t.kr. og egenkapitalen forøget med 49 t.kr.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år, og aflagt i danske kroner.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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 tilbageførster 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.

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, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme 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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

#### 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 amortisering af finansielle forpligtelser.

#### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

Investeringsejendomme 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 ejendomme".

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, 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 og for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>139.384</b>	<b>64.477</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	105.090	52.668
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>244.474</b>	<b>117.145</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-36.671	-17.280
<b>Resultat før skat</b>	<b>207.803</b>	<b>99.865</b>
Skat af årets resultat	-43.446	-24.721
<b>Årets resultat</b>	<b>164.357</b>	<b>75.144</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	164.357	75.144
<b>Disponeret i alt</b>	<b>164.357</b>	<b>75.144</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	3.675.000	1.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.675.000</u>	<u>1.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.675.000</u></b>	<b><u>1.100.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	7.790	1.123
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.497</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.287</u>	<u>1.123</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>12.287</u></b>	<b><u>1.123</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.687.287</u></b>	<b><u>1.101.123</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	219.957	55.600
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>319.957</b>	<b>155.600</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	34.707	13.943
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>34.707</b>	<b>13.943</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Ansvarlig lånekapital	425.000	75.000
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.233.628	594.824
4 Gæld til pengeinstitutter	0	57.494
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.658.628	727.318
Kortfristet del af langfristet gæld	59.754	30.505
Gæld til pengeinstitutter	397.038	95.567
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	118.438	44.710
Selskabsskat	22.682	10.230
Anden gæld	67.791	23.250
Periodeafgrænsningsposter	8.292	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	673.995	204.262
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.332.623</b>	<b>931.580</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.687.287</b>	<b>1.101.123</b>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Oplysninger om dagsværdi

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	100.000	-21.362	78.638
Korrektion som følge af ændret praksis	0	1.818	1.818
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>75.144</u>	<u>75.144</u>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	55.600	155.600
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>164.357</u>	<u>164.357</u>
	<u><b>100.000</b></u>	<u><b>219.957</b></u>	<u><b>319.957</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	1.047.332	1.022.832
Tilgang i årets løb	<u>2.469.910</u>	<u>24.500</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>3.517.242</b></u>	<u><b>1.047.332</b></u>
Regulering til dagsværdi primo	52.668	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>105.090</u>	<u>52.668</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u><b>157.758</b></u>	<u><b>52.668</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>3.675.000</b></u>	<u><b>1.100.000</b></u>

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.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligejendomme, Fredericia 6%

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>2. Ansvarlig lånekapital</b>		
Ansvarlig lånekapital i alt	425.000	75.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Ansvarlig lånekapital i alt</b>	<u><b>425.000</b></u>	<u><b>75.000</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>356.250</u>	<u>56.250</u>

## Noter

---

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.293.382	617.944
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-59.754</u>	<u>-23.120</u>
	<b><u>2.233.628</u></b>	<b><u>594.824</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>2.066.139</u>	 <u>523.500</u>
 <b>4. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	64.879
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-7.385</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>57.494</u></b>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>0</u>	 <u>12.366</u>
 <b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.353 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.675 t.kr.		
 Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 31 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrev giver pant i ovenstående investeringsejendomme.		
 <b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b><u>Investerings- ejendomme</u></b>
Dagsværdi ultimo		<u>3.675.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>105.090</u>