

Hansen & Mikkelsen Ejendomme ApS

Perikonhaven 3, 5500 Middelfart

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2023

CVR-nr. 41 36 24 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024.

Peter Fisker Mrgan Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
	Ledelsesberetning
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023
4	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Egenkapitalopgørelse
12	Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 2. april 2024

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
4. 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 121 t.kr. mod 164 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende ejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

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 nettorealisationseværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 er 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	237.494	139.384
Værdiregulering af investeringsejendomme	50.000	105.090
Resultat før finansielle poster	287.494	244.474
Øvrige finansielle omkostninger	-131.794	-36.671
Resultat før skat	155.700	207.803
Skat af årets resultat	-34.452	-43.446
Årets resultat	121.248	164.357
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	121.248	164.357
Disponeret i alt	121.248	164.357

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
1 Investeringsejendomme	3.725.000	3.675.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.725.000</u>	<u>3.675.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.725.000</u>	<u>3.675.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	11.768	7.790
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.497</u>	<u>4.497</u>
Tilgodehavender i alt	<u>16.265</u>	<u>12.287</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>16.265</u>	<u>12.287</u>
Aktiver i alt	<u>3.741.265</u>	<u>3.687.287</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	250.000	100.000
Overført resultat	341.205	219.957
Egenkapital i alt	591.205	319.957
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	45.707	34.707
Hensatte forpligtelser i alt	45.707	34.707
Gældsforpligtelser		
2 Ansvarlig lånekapital	425.000	425.000
3 Gæld til realkreditinstitutter	2.182.640	2.233.628
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.607.640	2.658.628
Kortfristet del af langfristet gæld	55.239	59.754
Gæld til pengeinstitutter	274.480	397.038
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	73.348	118.438
Selskabsskat	23.452	22.682
Anden gæld	70.194	67.791
Periodeafgrænsningsposter	0	8.292
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	496.713	673.995
Gældsforpligtelser i alt	3.104.353	3.332.623
Passiver i alt	3.741.265	3.687.287

5 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført re- sultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	100.000	55.600	155.600
Årets overførte overskud eller underskud	0	164.357	164.357
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	219.957	319.957
Kontant kapitaludvidelse	150.000	0	150.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	121.248	121.248
	<u>250.000</u>	<u>341.205</u>	<u>591.205</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
1. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.517.242	1.047.332
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>2.469.910</u>
Kostpris ultimo	<u>3.517.242</u>	<u>3.517.242</u>
Regulering til dagsværdi primo	157.758	52.668
Årets regulering til dagsværdi	<u>50.000</u>	<u>105.090</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>207.758</u>	<u>157.758</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.725.000</u>	<u>3.675.000</u>

Selskabets investeringsejendomme består af 3 boligejendomme på i alt 290 m² beliggende i Fredericia.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen 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.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

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 forventede gennemsnitsleje pr. kvm udgør 976 kr. pr. kvm. Der er ingen forventede tomgangsleje.

Ved fastsættelsen af afkastkravet i 2023 er der taget udgangspunkt i afkastkrav for boligejendomme placeret i Fredericia. Der er anvendt et afkastkrav på 6,00 %.

Noter

1. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.725 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom, vil dagsværdien falde med 280 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 330 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
2. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital i alt	425.000	425.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Ansvarlig lånekapital i alt	<u>425.000</u>	<u>425.000</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>271.250</u>	<u>356.250</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.237.879	2.293.382
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-55.239</u>	<u>-59.754</u>
	<u>2.182.640</u>	<u>2.233.628</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.034.162</u>	<u>2.066.139</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.296 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.725 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 31 t.kr. til sikkerhed for ejerforening. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>3.725.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>50.000</u>