

S Hansen Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nummer: 41719281

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

(3. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på selskabets ordinære generalforsamling, den 8 / 4 2024



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger.....	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Anvendt regnskabspraksis.....	5
-------------------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	8
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	9

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

S Hansen Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nr.: 41 71 92 81
Stiftet: 30. september 2020
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Simon Hansen

Revisor

Revision Køge
Registreret revisionsvirksomhed
Søndre Allé 39
4600 Køge

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af udlejning af ejendom.

Usædvanlige forhold

Der har ikke i regnskabsåret været usædvanlige forhold af betydning.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der foreligger ingen usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

GENERELT

Årsregnskabet for S Hansen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet for S Hansen Ejendomme ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og

urealiserede kursgevinster og -tab på gæld.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Simon Hansen 91 Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel og ekstern vurdering foretaget af ejendomsmægler.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for S Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 28. marts 2024

Direktion



Simon Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i S Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S Hansen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om 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.

Køge, den 28. marts 2024

Revision Køge

Registreret revisionsvirksomhed

CVR nr. 28 05 36 65



Torben H. Simonsen

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer
mne3443

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	81.599	83.264
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	81.599	83.264
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	-87.098
DRIFTSRESULTAT	-68.401	-3.834
Andre finansielle indtægter	12	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-15.354	-7.578
Andre finansielle omkostninger	-77.524	-43.420
RESULTAT FØR SKAT	-161.267	-54.832
Skat af årets resultat	35.479	12.063
ÅRETS RESULTAT	-125.788	-42.769
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-125.788	-42.769
DISPONERET I ALT	-125.788	-42.769

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme.....	1.800.000	1.950.000
Materielle anlægsaktiver	1.800.000	1.950.000
1 ANLÆGSAKTIVER.....	1.800.000	1.950.000
Likvide beholdninger.....	50.800	46.049
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	50.800	46.049
AKTIVER.....	1.850.800	1.996.049

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	312.635	438.424
EGENKAPITAL.....	352.635	478.424
Hensættelse til udskudt skat.....	90.386	125.865
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	90.386	125.865
Penge-/kreditinstitutter.....	598.349	626.087
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	598.349	626.087
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	48.141	46.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	217.382	202.028
Anden gæld.....	0	10.300
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	527.907	490.620
Kortfristede gældsforpligtelser.....	809.430	765.673
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.407.779	1.391.760
PASSIVER.....	1.850.800	1.996.049

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

1 ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, jf. anvendt regnskabspraksis.

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2023 er anvendt et afkast på 4,8 pct.

Ændring i skøn over afkastkrav for investeringsejendommen vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommen i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen:

	Værdi	Ændring
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	4,3	-0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	2.008.000	208.000
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	5,3	+0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	1.631.000	-169.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Penge-/kreditinstitutter	672.812	646.490	48.141	368.379
	672.812	646.490	48.141	368.379
	672.812	646.490	48.141	368.379

3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Ændring i dagsværdi, ejendomme	150.000	87.098
	150.000	87.098
	150.000	87.098

NOTER

4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2023 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på kr. 700.000 i ejendom til sikkerhed for bankengagement. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør på balancedagen kr. 1.800.000.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernmellemværender med penge-/kreditinstitutter, og hæfter solidarisk med Simon Hansen 91 Holding ApS.