

*Hansens Boligudlejning ApS  
Sønderhavvej 8, E  
6340 Kruså*

*CVR-nummer: 42 69 59 39*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(2. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17/06 2024

---

Dirigent  
Frank Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Hansens Boligudlejning ApS.

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.

Kruså, den 17/06 2024

**Direktion**

Frank Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Hansens Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hansens Boligudlejning 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 skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

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 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.

Løgumkloster, den 17/06 2024

DSH-Revision ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor, mne3835  
*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Hansens Boligudlejning ApS Sønderhavvej 8, E 6340 Kruså
	CVR-nr.: 42 69 59 39 Stiftet: 20. september 2021 Kommune: Aabenraa Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Kreditbanken A/S Storegade 21 6270 Tønder
<b>Revisor</b>	DSH-Revision ApS Storegade 17 6240 Løgumkloster
<b>Ejerforhold</b>	Frank Hansen
<b>Hovedaktivitet</b>	Virksomhedens formål er udlejning af ejendomme.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes den 17. juni 2024 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af boliger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Hansens Boligudlejning ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Indeværende regnskabsår omfatter perioden 1. januar - 31. december 2023. Som sammenligningstal er perioden 20. september 2021 - 31. december 2022 anvendt. Indeværende års tal er derfor ikke direkte sammenlignelige med de anførte sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger, samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Ejendommens driftsomkostninger

Investerings ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 gældsmetode 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.

### **Gældsforpligtelser**

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. januar 2023 til 31. december 2023

	2023	2021/22
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>223.714</b>	<b>63.506</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	71.830-	30.994-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>151.884</b>	<b>32.512</b>
Andre finansielle omkostninger .....	130.961-	83.848-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>20.923</b>	<b>51.336-</b>
Skat af årets resultat .....	13.412-	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>7.511</b>	<b>51.336-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	7.511	51.336-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>7.511</b>	<b>51.336-</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
 AKTIVER

	2023	2021/22
Grunde og bygninger.....	4.678.300	3.507.406
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.678.300</b>	<b>3.507.406</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.678.300</b>	<b>3.507.406</b>
Andre tilgodehavender .....	30.468	4.713
Periodeafgrænsningsposter.....	36.260	19.362
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>66.728</b>	<b>24.075</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>7.178</b>	<b>48.063</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>73.906</b>	<b>72.138</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.752.206</b>	<b>3.579.544</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2021/22
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger .....	1.472.993	1.102.472
Overført resultat .....	43.825-	51.336-
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.469.168</b>	<b>1.091.136</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	415.459	310.954
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>415.459</b>	<b>310.954</b>
Prioritetsgæld .....	334.785	353.071
Kreditinstitutter .....	942.350	903.480
Deposita.....	122.355	56.915
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	1.162.905	759.083
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>2.562.395</b>	<b>2.072.549</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	169.004	97.405
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	4.968	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	7.800	7.500
Selskabsskat .....	13.412	0
Anden gæld .....	110.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>305.184</b>	<b>104.905</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.867.579</b>	<b>2.177.454</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.752.206</b>	<b>3.579.544</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	372.476	354.385	19.600	299.246
Kreditinstitutter .....	981.480	1.091.754	149.404	486.350
Deposita.....	56.915	122.355	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	759.083	1.162.905	0	1.162.905
	<u>2.169.954</u>	<u>2.731.399</u>	<u>169.004</u>	<u>1.948.501</u>

**2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er stillet pant og sikkerhed. Den samlede pant og sikkerhedsstillelse udgør 1.685.000 kr.  
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 2.286.347 kr.

Der er stillet selvskyldnerkaution af Frank Hauge Thimsen Hansen for alt mellemværende med Kreditbanken A/S.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>

