

**Hansen & Sander Ejendomme  
ApS  
Skalkendrupvej 14  
5800 Nyborg**

**CVR-nr. 43 02 73 87**

---

**Årsrapport for 2023**

---

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 25. juni 2024

---

Kim Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	11
Balance pr. 31. december 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hansen & Sander Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 25. juni 2024

### Direktion

Kim Hansen  
direktør

Tommy Sander Gertsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Hansen & Sander Ejendomme ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Hansen & Sander Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 25. juni 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
mne33214

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Hansen & Sander Ejendomme ApS  
Skalkendrupvej 14  
5800 Nyborg

CVR-nr.: 43 02 73 87

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Nyborg

### Direktion

Kim Hansen, direktør  
Tommy Sander Gertsen, direktør

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udleje og sælge ejendomme samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn har forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 59.046, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 87.908.

Selskabet har tabt sin egenkapital. Egenkapitalen forventes reetableret via egen indtjening i løbet af de kommende 2-3 år.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen & Sander Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra hhv. boligudlejning og erhvervsmæssig udlejning. Lejeindtægter indtægtsføres løbende jf. indgåede lejekontrakter, således at de svarer til regnskabsperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Ejendom***

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 20 år

Restværdi: 50-60%%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab ved salg af ejendommen indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>41.326</b>	<b>-40.108</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>41.326</b>	<b>-40.108</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-20.379	-13.002
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>20.947</b>	<b>-53.110</b>
Finansielle omkostninger	2	-95.855	-35.174
<b>Resultat før skat</b>		<b>-74.908</b>	<b>-88.284</b>
Skat af årets resultat	3	15.862	19.422
<b>Årets resultat</b>		<b>-59.046</b>	<b>-68.862</b>
Overført resultat		-59.046	-68.862
		<b>-59.046</b>	<b>-68.862</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	1.921.666	1.335.801
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.921.666</b>	<b>1.335.801</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.921.666</b>	<b>1.335.801</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.504	0
Andre tilgodehavender		16.925	0
Udskudt skatteaktiv		14.780	0
Selskabsskat/sambeskatningsbidrag		0	20.504
<b>Tilgodehavender</b>		<b>52.209</b>	<b>20.504</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>86.620</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>52.209</b>	<b>107.124</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.973.875</b>	<b>1.442.925</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-127.908	-68.862
<b>Egenkapital</b>		<b>-87.908</b>	<b>-28.862</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	1.082
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>1.082</b>
Banker		341.813	370.323
Gæld til realkreditinstitutter		450.519	461.359
Modtagne forudbetalinger fra kunder		33.000	18.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>825.332</b>	<b>849.682</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	50.485	51.021
Banker		250.721	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.717	13.401
Gæld til tilknyttede virksomheder		851.323	556.601
Skyldige moms og afgifter		10.205	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.236.451</b>	<b>621.023</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.061.783</b>	<b>1.470.705</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.973.875</b>	<b>1.442.925</b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	-68.862	-28.862
Årets resultat	0	-59.046	-59.046
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-127.908</b>	<b>-87.908</b>

## Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>20.379</u>	<u>13.002</u>
	<b><u>20.379</u></b>	<b><u>13.002</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	31.779	11.015
Andre finansielle omkostninger	<u>64.076</u>	<u>24.159</u>
	<b><u>95.855</u></b>	<b><u>35.174</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	-20.504
Årets udskudte skat	<u>-15.862</u>	<u>1.082</u>
	<b><u>-15.862</u></b>	<b><u>-19.422</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2023	1.348.803
Tilgang i årets løb	606.244
Kostpris 31. december 2023	1.955.047
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	13.002
Årets afskrivninger	20.379
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	33.381
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>1.921.666</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	407.693	379.942	38.129	172.429
Gæld til realkreditinstitutter	475.010	462.875	12.356	411.843
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.000	33.000	0	0
	<b>900.703</b>	<b>875.817</b>	<b>50.485</b>	<b>584.272</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hansen & Sander ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 380, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.315.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.648, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger t.kr. 1.922.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Tommy Sander Gertsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tommy Sander Gertsen  
Direktør  
På vegne af Hansen & Sander Ejendomme ApS  
ID: b1e927f3-5f20-4faf-a80a-bf1430038e1e  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 21:15:49  
Underskrevet med MitID



## Kim Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Hansen  
Direktør  
På vegne af Hansen & Sander Ejendomme ApS  
ID: 15d6d528-d2af-4ca6-875a-28d56cb10399  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 19:03:09  
Underskrevet med MitID



## Henrik Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Sørensen  
Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 22:03:17  
Underskrevet med MitID



## Kim Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kim Hansen  
Dirigent  
På vegne af Hansen & Sander Ejendomme ApS  
ID: f64686ce-48f9-47b5-b954-f77c3fd37596  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 06:20:52  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6ca884SPSU251894960

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).