

Hansson Invest ApS

Grundtvigs Allé 181, 1. tv., 6400 Sønderborg

CVR-nr. 87 14 34 14

Årsrapport 2020/21

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2021

Dirigent:



Nanna Vestskov Hansson





Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hansson Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 12. oktober 2021
Direktion:



Nanna Vestskov Hansson

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Hansson Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hansson Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.


Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Sønderborg, den 12. oktober 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Allan Schøne
statsaut. revisor
mne18512



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hansson Invest ApS
Adresse, postnr., by	Grundtvigs Allé 181, 1. tv., 6400 Sønderborg
CVR-nr.	87 14 34 14
Stiftet	4. juli 1979
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Hjemmeside	www.hanssonerhverv.dk
E-mail	nanna@hanssonerhverv.dk
Telefon	26 25 22 31
Direktion	Nanna Vestskov Hansson
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på 18.594.387 kr. mod et overskud på 3.436.860 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på 46.775.986 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Resultatopgørelse

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	Bruttofortjeneste	7.378.318	5.590.491
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.960	-11.320
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	<u>7.376.358</u>	<u>5.579.171</u>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	17.600.000	0
	Resultat før finansielle poster	24.976.358	5.579.171
	Finansielle indtægter	0	200
2	Finansielle omkostninger	-1.134.535	-1.170.537
	Resultat før skat	<u>23.841.823</u>	<u>4.408.834</u>
3	Skat af årets resultat	-5.247.436	-971.974
	Årets resultat	<u><u>18.594.387</u></u>	<u><u>3.436.860</u></u>
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>18.594.387</u>	<u>3.436.860</u>
		<u><u>18.594.387</u></u>	<u><u>3.436.860</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	124.000.000	106.400.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.400	13.360
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.824.101	0
		<u>126.835.501</u>	<u>106.413.360</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>126.835.501</u>	<u>106.413.360</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	76.903	187.376
	Andre tilgodehavender	10.092	0
	Periodeafgrænsningsposter	33.931	23.164
		<u>120.926</u>	<u>210.540</u>
	Likvide beholdninger	<u>471.247</u>	<u>348.337</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>592.173</u>	<u>558.877</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>127.427.674</u></u>	<u><u>106.972.237</u></u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Balance

Note	kr.	2020/21	2019/20
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	46.525.986	27.931.599
	Egenkapital i alt	<u>46.775.986</u>	<u>28.181.599</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	21.661.000	17.441.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>21.661.000</u>	<u>17.441.000</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	39.722.460	45.849.675
		<u>39.722.460</u>	<u>45.849.675</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.984.020	1.446.605
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	242.228	47.899
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.484.011	11.789.299
	Skyldig sambeskatningsbidrag	755.436	485.974
	Deposita	1.987.195	1.117.708
	Anden gæld	587.187	501.718
	Periodeafgrænsningsposter	228.151	110.760
		<u>19.268.228</u>	<u>15.499.963</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>58.990.688</u>	<u>61.349.638</u>
	PASSIVER I ALT	<u>127.427.674</u>	<u>106.972.237</u>

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	250.000	24.494.739	24.744.739
Overført via resultatdisponering	0	3.436.860	3.436.860
Egenkapital 1. juli 2020	250.000	27.931.599	28.181.599
Overført via resultatdisponering	0	18.594.387	18.594.387
Egenkapital 30. juni 2021	250.000	46.525.986	46.775.986

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansson Invest ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020/21 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning, hvilket omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter. Ligeledes fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (investeringsaktiver) måles til dagsværdi. Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen.

Dagsværdierne opgøres af en uafhængig mægler.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Egenkapital

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

kr.	2020/21	2019/20
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	453.207	478.959
Andre finansielle omkostninger	681.328	691.578
	<u>1.134.535</u>	<u>1.170.537</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	1.027.436	732.974
Årets regulering af udskudt skat	4.220.000	239.000
	<u>5.247.436</u>	<u>971.974</u>
4 Investeringsejendomme		
kr.	2020/21	2019/20
Dagsværdi 1. juli	106.400.000	106.400.000
Årets værdireguleringer	17.600.000	0
Dagsværdi 30. juni	<u>124.000.000</u>	<u>106.400.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendomme er opgjort af uafhængig vurderingsmand, hvor der tages udgangspunkt i aktuel og forventet lejeindtægt, tomgangsperioder etc. Ved værdifastsættelsen er der anvendt afkastkrav i niveauet 6,1 - 9,1 % afhængig af den enkelte ejendoms beliggenhed, beskaffenhed, anvendelse og aktuelle lejekontrakter.

Virksomheden udøver investeringsvirksomhed som hovedaktivitet gennem investering i udlejningsejendomme. Investeringsaktiverne indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2020/21	2019/20
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
A- anparter, 20.000 stk. a nom. 1,00 kr.	20.000	20.000
B- anparter, 230.000 stk. a nom. 1,00 kr.	230.000	230.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Saldo primo	250.000	250.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	0	0	50.000	0	0
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 33.822 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med Hansson ApS. Som datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for danske kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 46.462 t.kr. i restgæld, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 113.500 t.kr.