

S Hansen Ejendomme ApS
Lyngvej 56
4600 Køge

CVR-nummer: 41719281

ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022

(2. regnskabsår)

Fremlagt og godkendt

på selskabets ordinære generalforsamling, den 4. april 2023

Simon Hansen
Dirigent

T: 56 63 25 15

Bag Haverne 54, 2. sal / 4600 Køge
www.revision-koege.dk

CVR: 28 05 36 65
Sydbank: 7681 / 0001 957 927

Document ID:

flQtoko1XkUdtoc2O96z5bYAnsDzXoYDva+Y
aR1jK3k=

INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis.....	5
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	8
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	9
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
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
Bag Haverne 54, 2. sal
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 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

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

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

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 29. marts 2023

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 2022 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 29. marts 2023

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 2022

	2022	2020/21
BRUTTOFORTJENESTE	83.264	15.995
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	83.264	15.995
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-87.098	668.239
DRIFTSRESULTAT	-3.834	684.234
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-7.578	-5.100
Andre finansielle omkostninger	-43.420	-60.013
RESULTAT FØR SKAT	-54.832	619.121
Skat af årets resultat	12.063	-137.928
ÅRETS RESULTAT	-42.769	481.193
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-42.769	481.193
DISPONERET I ALT	-42.769	481.193

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme.....	1.950.000	2.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	1.950.000	2.000.000
1 ANLÆGSAKTIVER.....	1.950.000	2.000.000
Likvide beholdninger.....	46.049	47.540
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	46.049	47.540
AKTIVER.....	1.996.049	2.047.540

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat.....	438.424	481.193
EGENKAPITAL.....	478.424	521.193
Hensættelse til udskudt skat.....	125.865	137.928
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	125.865	137.928
Penge- /kreditinstitutter.....	626.087	670.870
2 Langfristede gældsforpligtelser.....	626.087	670.870
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	46.725	45.349
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.000	16.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	202.028	184.450
Anden gæld.....	10.300	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	490.620	471.750
Kortfristede gældsforpligtelser.....	765.673	717.549
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.391.760	1.388.419
PASSIVER.....	1.996.049	2.047.540
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 2022 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	2.176.000	226.000
Afkastkrav/ændring i afkastkrav	5,3	+0,5
Dagsværdi/ændring i dagsværdi	1.767.000	-183.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Penge- / kreditinstitutter	716.219	672.812	46.725	422.634
	716.219	672.812	46.725	422.634

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

Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen

Ændring i dagsværdi, ejendom	-50.000
	-50.000

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 sambeskætningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2022 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. 1.950.000.

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

S Hansen Ejendomme ApS - Årsrapport 2022.pdf

Name
Simon Hansen

Date
2023-04-05

Title
Dirigent

Timestamp
2023-04-05T13:16:58.400+02:00

Document ID
fIQtoko1XkUdtoc2O96z5bYAnsDzXoYDva+YaR1j

K3k=

Identification

 Simon Hansen

Name
Simon Hansen

Date
2023-04-05

Title
Direktør

Timestamp
2023-04-05T12:02:09.500+02:00

Document ID
fIQtoko1XkUdtoc2O96z5bYAnsDzXoYDva+YaR1j

K3k=

Identification

 Simon Hansen

Name
Torben Henrik Simonsen

Date
2023-04-05


Title
Godkendt revisor

Timestamp
2023-04-05T12:59:19.602+02:00

Document ID
fIQtoko1XkUdtoc2O96z5bYAnsDzXoYDva+YaR1j

K3k=

Identification

 Torben Henrik Simonsen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))