

## M. HANSEN JR.. AKTIESELSKAB

Nørregade 32,  
6100 Haderslev

CVR-nr. 13367612

### Årsrapport for 2024

93. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-06-2025

---

Olav Matthias Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for M. HANSEN JR.. AKTIESELSKAB.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 25-06-2025

### **Direktion**

Olav Matthias Hansen  
Direktør

### **Bestyrelse**

Sabina Marijke Wittkop-Hansen  
Formand

Olav Matthias Hansen  
Medlem

Leonard Matthias Günther Hansen  
Medlem

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i M. HANSEN JR.. AKTIESELSKAB

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. HANSEN JR.. AKTIESELSKAB for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikke krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

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.

Haderslev, den 25-06-2025

### **2+ Revision**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 39701863

Per Kristensen

Statsautoriseret revisor

mne33209

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	M. HANSEN JR.. AKTIESELSKAB Nørregade 32, 6100 Haderslev
Telefon	74522320
E-mail	olav@m-hansen-jr.dk
CVR-nr.	13367612
Stiftelsesdato	01-04-1931
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Bestyrelse</b>	Sabina Marijke Wittkop-Hansen Olav Matthias Hansen, Direktør Leonard Matthias Günther Hansen
<b>Direktion</b>	Olav Matthias Hansen
<b>Revisor</b>	2+ Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Bygnaf 15 6100 Haderslev
Telefon	74532299
CVR-nr.	39701863

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af afkastprocenter på 5-8,75 % og en nettoleje på t.kr. 444 - 2.263. Der er i nedenstående anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom på t.DKK 45.408

Ved en stigning/ fald på +/- 10% i nettolejen vil dagsværdien ændre sig med +/- 3.633 t.kr.

Ved en stigning/ fald i afkastkravet på +/- 1% vil dagsværdien ændre sig med +/-: + 5.960 t.kr. til - 4.374 t.kr.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 413.386, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 46.065.690, og en egenkapital på kr. 24.684.772.

### Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom. 578 t.kr. svarende til 52,6% af aktiekapitalen. Der er ikke handlet kapitalandele i regnskabsåret. Kapitalandele er erhvervet fra tidligere ejer, med mulighed for fremtidig ekstern salg.

Egne kapitalandele er ikke indregnet i balancen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for M. HANSEN JR.. AKTIESELSKAB for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

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

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

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug vedr. omkostninger forbundet med ejendommenes drift.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### 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 vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den

## **Anvendt regnskabspraksis**

tilknyttede virksomhed og kapitalinteressens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målegrundlag.

### **Andre finansielle anlægsaktiver**

Værdipapirer, som virksomheden planlægger at beholde til udløb, måles til borkurs. Kursregulering indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **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.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### **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.

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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret

## Anvendt regnskabspraksis

kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.967.282</b>	<b>3.340.239</b>
Personaleomkostninger	1	-1.408.893	-1.360.616
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-604.018	-366.148
<b>Driftsresultat</b>		<b>954.371</b>	<b>1.613.475</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		53.886	15.621
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		59.640	2.820
Andre finansielle indtægter		5.023	41
Andre finansielle omkostninger		-561.846	-569.364
<b>Resultat før skat</b>		<b>511.074</b>	<b>1.062.593</b>
Skat af årets resultat		-97.688	-221.166
<b>Årets resultat</b>		<b>413.386</b>	<b>841.427</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		284.211	257.116
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		53.886	15.621
Overført resultat		75.289	568.690
<b>Resultatdisponering</b>		<b>413.386</b>	<b>841.427</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		45.407.986	45.963.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>45.407.986</b>	<b>45.963.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	318.545	264.659
Andre værdipapirer og kapitalandele		123.600	63.960
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>442.145</b>	<b>328.619</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>45.850.131</b>	<b>46.291.619</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		15.405	127.733
Andre tilgodehavender		112.767	183.385
<b>Tilgodehavender</b>		<b>128.172</b>	<b>311.118</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>87.387</b>	<b>29.781</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>215.559</b>	<b>340.899</b>
<b>Aktiver</b>		<b>46.065.690</b>	<b>46.632.518</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.100.000	1.100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		325.424	287.159
Overført resultat		22.975.137	22.749.110
Udbytte for regnskabsåret		284.211	257.116
<b>Egenkapital</b>		<b>24.684.772</b>	<b>24.393.385</b>
Hensættelser til udskudt skat		2.358.026	2.446.018
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.358.026</b>	<b>2.446.018</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.827.381	6.226.555
Gæld til banker		948.860	0
Grundejernens investeringsfond		3.933.887	4.070.110
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>10.710.128</b>	<b>10.296.665</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		571.472	542.209
Gæld til banker		132.044	1.581.644
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.167	83.518
Selskabsskat		21.680	83.950
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		7.450.401	7.205.129
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.312.764</b>	<b>9.496.450</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.022.892</b>	<b>19.793.115</b>
<b>Passiver</b>		<b>46.065.690</b>	<b>46.632.518</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for netto opskrivning efter indre værdi metode	Overført resultat	Udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 01-01-2024	1.100.000	222.159	22.814.111	257.116	24.393.386
Betalt udbytte	0	0	0	-257.116	-257.116
Årets resultat	0	53.886	75.289	284.211	413.386
Udbytte af egne aktier	0	0	135.116	0	135.116
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>1.100.000</b>	<b>276.045</b>	<b>23.024.516</b>	<b>284.211</b>	<b>24.684.772</b>

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	913.657	895.710
Pensioner	487.128	456.811
Andre omkostninger til social sikring	8.108	8.095
	<u>1.408.893</u>	<u>1.360.616</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>

**2. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder***Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %
Secems ApS	Haderslev	45,00
Projekt Bispebroen ApS	Haderslev	50,00

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.827.381	399.011	4.419.258
Gæld til banker	948.860	36.238	762.235
Grundejernes Investeringsfond	3.933.887	136.223	3.360.987
	<u>10.710.128</u>	<u>571.472</u>	<u>8.542.480</u>

**4. Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendom som måles til dagsværdi ud fra en afkastbaseret model. Modellen bygger på nettoleje og forventede afkastkrav. Der er usikkerhed tilknyttet begge elementer.

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 32.175 t.kr. pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet ejerpantebrev på 3.035 t.kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 21.681 t.kr. pr. 31. december 2024.

## Noter

	2024	2023
<b>7. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
	<b>Værdi ultimo</b>	<b>Årets urealise-</b>
	<b>indregnet i</b>	<b>rede gevinst</b>
	<b>balancen</b>	<b>ind-</b>
		<b>regnet i</b>
		<b>resultat-</b>
		<b>opgørelsen</b>
		<b>Årets urealise-</b>
		<b>rede tab indreg-</b>
		<b>net i resultat-</b>
		<b>opgørelsen</b>
Børsnoterede aktier	123.600	59.640
Investeringsjendomme	45.407.986	0
		604.018

## Dagsværdi for boligejendom

Boligejendom består af udlejningsejendom i Odense, som blev anskaffet i 1942. I ejendommen er der 10 lejemål, som alle udlejes til bolig. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 525 tkr. for ejendommen, hvilket bygger på en årlig driftsomkostning inkl. vedligeholdelse på 323 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 5,0 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,0 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Odense.

Ved en ændring i lejeniveauet på +/- 10% eller en ændring i afkastkrav på +/- 1% vil værdiansættelsen ligge mellem 8.745 tkr. og 13.117 tkr.

## Dagsværdi for blandet erhverv/bolig ejendomme

Ejendommene består af 2 ejendomme i Haderslev. Ejendommen Storegade/Bispebroen i Haderslev blev anskaffet i 1944 og ejendommen Nørregade 32 i Haderslev blev anskaffet i 1998. I ejendommen Storegade/Bispebroen er der 15 lejemål, de 11 lejemål udlejes til erhvervslejemål og de 4 lejemål udlejes til bolig. I ejendommen Nørregade er der 3 lejemål, et erhvervslejemål og 2 udlejes til bolig.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 2.263 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 1.012 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 8,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 8,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre ejendomme i Haderslev.

Ved en ændring i lejeniveauet på +/- 10% eller en ændring i afkastkrav på +/- 1% vil værdiansættelsen ligge mellem 23.276 tkr. og 28.448 tkr.

## Noter

2024

2023

### Dagsværdi for grunde

Grundene består af en grund i Haderslev, et jordareal i Nr. Vilstrup og en plantage i Kliplev. Grunden på Teaterstien 5 i Haderslev blev anskaffet i 1992, jordareal i Nr. Vilstrup blev anskaffet i 2012 og plantage i Kliplev blev anskaffet i 1972. Grunden på Teaterstien og jorden i Nr. Vilstrup udlejes til erhvervslejemål. Grundenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af grundens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25 for grunden på Teaterstien, en pris på 102 tkr. pr. ha for jordareal i Nr. Vilstrup og en pris pr. ha. på 87 tkr. for plantage i Kliplev. Afkastssatser/priser er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Olav Matthias Hansen

### Direktør

Serienummer: 77fd2f2d-b735-4e60-b78a-c2f3c45e8bae  
IP: 78.157.xxx.xxx  
2025-06-26 10:07:48 UTC



## Olav Matthias Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 77fd2f2d-b735-4e60-b78a-c2f3c45e8bae  
IP: 78.157.xxx.xxx  
2025-06-26 10:07:48 UTC



## Sabina Marijke Wittkop-Hansen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: c8cdf52b-93aa-4779-b0d9-38a0274d744e  
IP: 78.157.xxx.xxx  
2025-06-27 07:12:03 UTC



## Leonard Matthias Günther Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8ddaa664-410a-4286-ae3d-ab09cdc61d67  
IP: 83.89.xxx.xxx  
2025-06-28 09:46:23 UTC



## Per Kristensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: 2+ Revision, Statsautoriseret Revisions...  
Serienummer: d43e9115-a47e-4bbb-ba0b-f8603e18cf41  
IP: 85.218.xxx.xxx  
2025-06-29 09:22:54 UTC



## Olav Matthias Hansen

### Dirigent

Serienummer: 77fd2f2d-b735-4e60-b78a-c2f3c45e8bae  
IP: 87.49.xxx.xxx  
2025-06-29 18:14:16 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.