

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Hansen Immobilia A/S
Grastenvej 212, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. maj 2026

Jette Susanne Hansen
dirigent



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Noter	11 - 12

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Hansen Immobilia A/S.

Årsrapporten, som ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 4. maj 2026

DIREKTION

Jette Susanne Hansen

BESTYRELSE

Tine Maria Hjorslev, formand

Jette Susanne Hansen

Birk Overgaard-Hjorslev

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**Til kapitalejeren i Hansen Immobilia A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Svendborg, den 4. maj 2026

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Ole Bernhard Nielsen
statsaut. revisor
mne11737

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Hansen Immobilia A/S
Grastenvej 212, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Hjemstedskommune: Svendborg

Stiftet den 9. februar 2007

DIREKTION:

Jette Susanne Hansen

BESTYRELSE:

Tine Maria Hjorslev, formand
Birk Overgaard-Hjorslev
Jette Susanne Hansen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er investering i, eje og drive udlejningsejendomme.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,1 % pr. 31. december 2025 (sidste år 6,7 %).

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2025 udviser et resultat på 266.332 kr. Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, andre indtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger er sammen-draget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring. Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs-året. 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 realkreditlån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurdering af ejendommens dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte nettoskatteaktiver der måles til nettorealiseringsværdi.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

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, som 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:

Værdi 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.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2025

Note	2025 Kr.	2024 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	352.305	353.894
1 Personaleomkostninger	-150.217	-63.043
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	202.088	290.851
Værdiregulering af investeringsejendomme.....	281.904	0
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V	483.992	290.851
Finansielle indtægter	0	90
Finansielle omkostninger	-181.997	-160.795
RESULTAT FØR SKAT	301.994	130.146
2 Skat af årets resultat	-35.662	-29.546
ÅRETS RESULTAT	266.332	100.600
 RESULTATDISPONERING		
Årets resultat, der udviser et resultat på 266.332 kr. foreslås fordelt således:		
Udbytte	55.000	55.000
Overførsel til næste år	211.332	45.600
	266.332	100.600

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025**AKTIVER**

Note	2025 Kr.	2024 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Investeringsejendomme	8.940.000	9.798.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.940.000	9.798.000
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Debitorer	0	5.414
Andre tilgodehavender	0	1.670
	0	7.084
LIKVIDE BEHOLDNINGER	0	0
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	0	7.084
AKTIVER I ALT	8.940.000	9.805.084

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2025**PASSIVER**

Note	2025 Kr.	2024 Kr.
EGENKAPITAL:		
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	4.663.395	4.452.063
Foreslået udbytte for regnskabsåret	55.000	55.000
	<u>5.218.395</u>	<u>5.007.063</u>
EGENKAPITAL I ALT		
	<u>5.218.395</u>	<u>5.007.063</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
4 Udskudt skat	51.898	16.236
	<u>51.898</u>	<u>16.236</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	3.170.166	4.293.206
Deposita	162.250	172.850
	<u>3.332.416</u>	<u>4.466.056</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	188.052	233.006
Gæld til pengeinstitut	111.443	49.883
Andre gældsforpligtelser	37.796	32.841
	<u>337.291</u>	<u>315.729</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		
	<u>3.669.707</u>	<u>4.781.785</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>8.940.000</u>	<u>9.805.084</u>
6 Andre indtægter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2025 Kr.	2024 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	150.217	63.043
Andre sociale omkostninger	0	0
	<u>150.217</u>	<u>63.043</u>
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	1	1
2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering udskudt skat	35.662	29.546
	<u>35.662</u>	<u>29.546</u>
3 INVESTERINGSEJENDOMME:	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo	10.321.223	10.321.223
Tilgang i året	735.096	0
Afgang	-1.875.270	0
Anskaffelsessum ultimo.....	<u>9.181.049</u>	<u>10.321.223</u>
Værdireguleringer primo	-523.223	-523.223
Afgang	270	0
Årets værdiregulering	281.904	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-241.049</u>	<u>-523.223</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO.....	<u>8.940.000</u>	<u>9.798.000</u>

Usikkerhedsfaktorer ved værdiansættelse af investeringsejendomme:

Selskabets værdiansættelse af investeringsejendomme sker til dagsværdi for selskabets ejendomme, der beregnes med udgangspunkt i lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og kapitaliseret med en rente/afkast, der modsvarer det afkastningskrav, markedet sætter på de respektive ejendomstyper i et velfungerende finansielt marked.

Hvor fastlæggelse af lejeindtægter og driftsudgifter i stort omfang kan foretages på objektiv basis, bliver afkastprocenten den væsentligste usikkerhedsfaktor i forbindelse med værdiansættelsen af ejendomsporteføljen.

Den gennemsnitlige afkastprocent andrager 6,1 % pr. 31. december 2025 (sidste år 6,7 %).

NOTER

Note				2025 Kr.
3 INVESTERINGSEJENDOMME (FORTSAT):				
Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomheden illustreres således:				
Gennemsnitligt afkastkrav	0,50%	Basis		-0,50%
Afkastprocent	6,2%	6,7%		7,2%
Dagsværdi	9.660.968	8.940.000		8.319.167
Ændring i dagsværdi	720.968			-620.833
4 UDSKUDT SKAT:				
Saldo, primo				16.236
Årets regulering				35.662
				51.898
Udskudt skat påhviler anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførsel.				
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:				
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.348.291 kr. efter 5 år.				
6 ANDRE INDTÆGTER:				
Årets bruttoresultat indeholder andre indtægter på 138.149 kr. vedrørende avance ved salg af ejendom.				
7 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER:				
Til sikkerhed for lån i DLR er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 18d, Vejstrup By.				
Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 21fs, Sørup, Svendborg Markjorder.				
Til sikkerhed for engagement med Fynske Bank er der tinglyst ejerpantebreve:				
Nom. 800.000 kr. med pant i matr. nr. 21fs, Sørup, Svendborg Markjorder.				
Nom. 1.000.000 kr. med pant i matr. nr. 18d, Vejstrup By.				
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi udgør pr. status 8.940.000 kr.				
8 EVENTUALFORPLIGTELSE:				
Ingen.				