

M. Hansen Ejendomme ApS

Holme Parkvej 314
8270 Højbjerg

CVR-nr. 35 23 33 77

Årsrapport for 2024

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 05/03 2025

Morten Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	9
Balance 31. december 2024	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

M. Hansen Ejendomme ApS
Holme Parkvej 314
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 35 23 33 77
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024
Hjemsted: Aarhus

Direktion

Morten Hansen, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for M. Hansen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Højbjerg, den 18. februar 2025

Direktion

Morten Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i M. Hansen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for M. Hansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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 Dem 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 revisors 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 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18. februar 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Anne Kragh Nørgaard
statsautoriseret revisor
mne42773

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom med udlejning for øje samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 282.891, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.529.191.

Der henvises til note 1 i forhold til indregning og måling af investeringsejendomme.

Årets resultat anses som forventede

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for M. Hansen Ejendomme ApS for 2024 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 2024 er aflagt i kr.

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 med fradrag af omkostninger til drift af ejendommen og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

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 gældsметode 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 nettorealiseringsværdi.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettoprovenu et og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		186.208	333.026
Personaleomkostninger	2	(2.996)	0
Resultat før af- og nedskrivninger		183.212	333.026
Andre driftsomkostninger		0	(1.578.779)
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		183.212	(1.245.753)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	360.000	(105.808)
Resultat før finansielle poster		543.212	(1.351.561)
Finansielle omkostninger	4	(183.564)	(241.578)
Resultat før skat		359.648	(1.593.139)
Skat af årets resultat		(76.757)	416.351
Årets resultat		282.891	(1.176.788)
Overført resultat		282.891	(1.176.788)
		282.891	(1.176.788)

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.860.000	3.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	3.860.000	3.500.000
Anlægsaktiver i alt		3.860.000	3.500.000
Andre tilgodehavender		13.438	1.099.972
Selskabsskat		13.000	0
Tilgodehavender		26.438	1.099.972
Likvide beholdninger		282	28.275
Omsætningsaktiver i alt		26.720	1.128.247
Aktiver i alt		3.886.720	4.628.247

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		1.429.191	1.146.300
Egenkapital		1.529.191	1.246.300
Hensættelse til udskudt skat	6	253.093	176.336
Hensatte forpligtelser i alt		253.093	176.336
Gæld til realkreditinstitutter		1.315.287	2.335.915
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.315.287	2.335.915
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	63.444	78.887
Banker		83.478	328.723
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		504.862	162.552
Selskabsskat		0	80.660
Anden gæld		0	53.910
Deposita		122.365	149.964
Kortfristede gældsforpligtelser		789.149	869.696
Gældsforpligtelser i alt		2.104.436	3.205.611
Passiver i alt		3.886.720	4.628.247
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	100.000	1.146.300	1.246.300
Årets resultat	0	282.891	282.891
Egenkapital 31. december 2024	100.000	1.429.191	1.529.191

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Blandt andet som følge af forholdene på boligmarkedet generelt, er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af virksomhedens materielle anlægsaktiver.

	2024	2023
	kr.	kr.
2 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	2.996	0
	2.996	0
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 0	 0

3 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af investeringsejendom

Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	360.000	(105.808)
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	3.860.000	3.500.000

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	183.564	241.578
	183.564	241.578

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	2.562.156
Tilgang i årets løb	0
Kostpris 31. december 2024	2.562.156
Værdireguleringer 1. januar 2024	937.844
Årets værdireguleringer	360.000
Værdireguleringer 31. december 2024	1.297.844
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	3.860.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 5 %, svarende til det generelle afkastkrav for boligejendomme med sekundær beliggenhed i Aarhus, ifølge markedsrapporter.

Afkastkravet er på baggrund af de faktiske forhold ikke opjusteret som følge af sandsynligheden for genudlejning uden tomgang og afholdelse af større vedligeholdelses-/ forbedringsarbejder på grund af ejendommenes stand og karakter.

Afkastkravet er heller ikke nedjusteret, da der ikke vurderes at være et yderligere udviklingspotentiale.

De senere års regnskabsmæssige driftsresultater er også fastholdt, da lejeindtægterne pr. m2 vurderes at være på markedsniveau, ligesom de nuværende vedligeholdelsesomkostninger på ca. 2% af lejen og de nuværende udlejningsprocenter på ca. 100% vurderes at kunne fastholdes på langt sigt.

Derfor er der indregnet en dagsværdi på $100/5,00 = 20 * 193 \text{ t.kr.} = 3.860 \text{ t.kr.}$

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdiudvurderingen pr. 31. december 2024 er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,00 %.

Ændringen i skøn over afkastkrav af investeringsejendom vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelse således:

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	(0,5)%	Basis	0,5 %
Ændringer i	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	4.290.000	3.860.000	3.520.000
Ændring i dagsværdi	430.000	0	(340.000)

	2024	2023
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2024	176.336	703.347
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	76.757	(527.011)
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2024	253.093	176.336

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.414.802	1.378.731	63.444	1.076.595
	2.414.802	1.378.731	63.444	1.076.595

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 1.379, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2024 udgør t.kr. 3.860.

Der er tilmed udstedt ejerpandebrev for t.kr. 650 i investeringsejendomme til sikkerhed for pengeinstitut pr. 31/12 2024.