



Tlf.: 74 52 41 41  
haderslev@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391  
DK-6100 Haderslev  
CVR-nr. 20 22 26 70

**M. HANSEN JR. AKTIESELSKAB**  
**NØRREGADE 32, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. maj 2016

---

Olav Matthias Hansen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-7
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	M. Hansen jr. Aktieselskab Nørregade 32 6100 Haderslev  CVR-nr.: 13 36 76 12 Stiftet: 1. april 1931 Hjemsted: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Sabina Wittkop-Hansen, formand Olav Matthias Hansen Leonard Matthias Günther Hansen
<b>Direktion</b>	Olav Matthias Hansen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal, Box 391 6100 Haderslev
<b>Pengeinstitut</b>	BankNordik Nørregade 32 6100 Haderslev

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 3. maj 2016

Direktion

---

Olav Matthias Hansen

Bestyrelse

---

Sabina Wittkop-Hansen  
Formand

---

Olav Matthias Hansen

---

Leonard Matthias Günther Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i M. Hansen jr. Aktieselskab*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. Hansen jr. Aktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Haderslev, den 3. maj 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for værende tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret foretaget en kapitaludvidelse med nom. 600.000 kr. med overførsel fra frie reserver. Herudover har selskabet foretaget opkøb af egne aktier på nom. 539.595 kr. til et beløb på 12.868.866 kr., som er overført fra frie reserver, så den samlede beholdning af egne aktier udgør 578.056 kr.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M. Hansen jr. Aktieselskab for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skat

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 måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

### Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden børsnoterede aktier, der ikke forventes afhændet. Disse aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Tilgodehavender

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

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles 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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutnings-tidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.535.495</b>	<b>2.230.068</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.052.091	-1.012.214
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		150.855	-48.597
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		137.751	-930
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.772.010</b>	<b>1.168.327</b>
Indtægter af værdipapirer.....		4.229	5.823
Andre finansielle indtægter.....		654	1.197
Andre finansielle omkostninger.....		-614.468	-266.410
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.162.425</b>	<b>908.937</b>
Skat af årets resultat.....	2	-86.570	-217.713
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.075.855</b>	<b>691.224</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Udbytte for regnskabsåret.....		210.751	200.000
Overført resultat.....		865.104	491.224
<b>I ALT</b> .....		<b>1.075.855</b>	<b>691.224</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme.....		35.971.000	35.809.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>35.971.000</b>	<b>35.809.000</b>
Andre værdipapirer.....		36.869	34.800
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>36.869</b>	<b>34.800</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>36.007.869</b>	<b>35.843.800</b>
Andre tilgodehavender.....		288.946	80.932
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	36.056
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>288.946</b>	<b>116.988</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>60.305</b>	<b>77.317</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>349.251</b>	<b>194.305</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>36.357.120</b>	<b>36.038.105</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiekapital.....		1.100.000	500.000
Overført overskud.....		12.213.700	24.817.462
Forslag til udbytte.....		210.751	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>13.524.451</b>	<b>25.517.462</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.662.184	1.815.056
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.662.184</b>	<b>1.815.056</b>
Obligationslån.....		8.579.692	1.685.536
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>8.579.692</b>	<b>1.685.536</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	217.352	64.652
Gæld til pengeinstitut.....		1.146.402	1.280.552
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		60.944	334.798
Selskabsskat.....		64.970	0
Anden gæld.....		11.022.386	5.262.725
Periodeafgrænsningsposter.....		78.739	77.324
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>12.590.793</b>	<b>7.020.051</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>21.170.485</b>	<b>8.705.587</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>36.357.120</b>	<b>36.038.105</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	1.031.268	995.259	
Andre omkostninger til social sikring.....	20.823	16.955	
	<b>1.052.091</b>	<b>1.012.214</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	239.442	202.076	
Regulering af udskudt skat.....	-152.872	15.637	
	<b>86.570</b>	<b>217.713</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2015.....		19.826.720	
Tilgang.....		11.145	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>19.837.865</b>	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		15.982.280	
Årets nedskrivninger .....		150.855	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>16.133.135</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>35.971.000</b>	

## NOTER

Note

**Egenkapital**

4

	Aktiekapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	500.000	24.817.462	200.000	25.517.462
Kapitalforhøjelse.....	600.000	-600.000		
Køb af egne kapitalandele.....		-12.868.866		-12.868.866
Betalt udbytte.....			-200.000	-200.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		865.104	210.751	1.075.855
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>1.100.000</b>	<b>12.213.700</b>	<b>210.751</b>	<b>13.524.451</b>

 2015  
kr.

Aktiekapital 1. januar 2015.....	500.000
Kapitalforhøjelse i 2015.....	600.000

**Aktiekapital 31. december 2015..... 1.100.000**

 2015  
kr.                      2014  
kr.

**Aktiekapital**

Aktiekapitalen er fordelt således:

Aktier, 1.100 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.100.000	500.000
	<b>1.100.000</b>	<b>500.000</b>

**Egne aktier**

Beholdningen af egne aktier er således:

Aktier, 578 stk. a nom. 1.000 kr.....	578.056	38.461
	<b>578.056</b>	<b>38.461</b>

Egne aktier i % af selskabskapitalen:

Nom. 578.056 kr. af en aktiekapital på 1.100.000 kr.....	52,6	7,7
	<b>52,6</b>	<b>7,7</b>

Der er i årets løb købt egne aktier på nom. 539.595 kr., da en af de nuværende aktionærer ønskede at afhænde sine aktier.

**Langfristede gældsforpligtelser**

5

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Obligationslån.....	1.750.188	8.797.044	217.352	7.797.479
	<b>1.750.188</b>	<b>8.797.044</b>	<b>217.352</b>	<b>7.797.479</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b> Ingen	<b>6</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for prioritetsgæld, 8.797.044 kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.455.000 kr.  Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet ejerpantebrev på 3.035.356 kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 22.455.000 kr.  Selskabets pengeinstitut har afgivet garanti på 7.706.200 kr. vedrørende prioritetsgæld.	<b>7</b>
<b>Ejerforhold</b> Følgende aktionærer er noteret i selskabets særlige aktionærfortegnelse over betydelige kapitalposter som ejende minimum 5% af stemmerne eller aktiekapitalen:  Olav Matthias Hansen Jeppe Aakjærs Vej 6 6100 Haderslev  M. Hansen Jr. Aktieselskab Nørregade 32 6100 Haderslev	<b>8</b>