



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

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

M. HANSEN JR. AKTIESELSKAB
NØRREGADE 32, 6100 HADERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. maj 2019

Olav Matthias Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Bestyrelse	Sabina Marijke Wittkop-Hansen, formand Olav Matthias Hansen Leonard Matthias Günther Hansen
Direktion	Olav Matthias Hansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	BankNordik Nørregade 32 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 27. maj 2019

Direktion:

Olav Matthias Hansen

Bestyrelse:

Sabina Marijke Wittkop-Hansen
Formand

Olav Matthias Hansen

Leonard Matthias Günther Hansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i M. HANSEN JR. AKTIESELSKAB

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for M. HANSEN JR. AKTIESELSKAB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

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 væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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

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 27. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af større vedligeholdelsesarbejder på nogle af ejendommene samt værdiregulering af ejendommene til dagsværdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Egne kapitalandele

Selskabet ejer egne kapitalandele på nom. 578 tkr. svarende til 52,6 % af aktiekapitalen. Der har ikke været solgt eller købt kapitalandele i årets løb.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2018 kr.	2017 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.825.151	2.034.639
Personaleomkostninger.....	1	-450.103	-355.926
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		924.049	618.742
DRIFTSRESULTAT		3.299.097	2.297.455
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	-273.066
Indtægter af værdipapirer.....		2.100	3.000
Andre finansielle omkostninger.....		-756.587	-1.860.205
RESULTAT FØR SKAT		2.544.610	167.184
Skat af årets resultat.....	2	-551.484	-279.823
ÅRETS RESULTAT		1.993.126	-112.639
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Udbytte for regnskabsåret.....		227.611	222.974
Overført resultat.....		1.765.515	-335.613
I ALT		1.993.126	-112.639

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		45.012.000	41.604.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	45.012.000	41.604.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		25.000	0
Andre værdipapirer.....		31.356	43.356
Finansielle anlægsaktiver.....	4	56.356	43.356
ANLÆGSAKTIVER.....		45.068.356	41.647.356
Andre tilgodehavender.....		102.654	119.360
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	16.736
Tilgodehavender.....		102.654	136.096
Likvide beholdninger.....		36.894	2.069.495
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		139.548	2.205.591
AKTIVER.....		45.207.904	43.852.947

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		1.100.000	1.100.000
Overført overskud.....		17.703.671	15.820.982
Forslag til udbytte.....		227.611	222.974
EGENKAPITAL.....		19.031.282	17.143.956
Hensættelse til udskudt skat.....		2.761.303	2.532.801
Andre hensatte forpligtelser.....		800.000	800.000
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.561.303	3.332.801
Obligationslån.....		7.911.102	8.139.224
Grundejernes Investeringsfond.....		4.724.843	4.848.133
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	12.635.945	12.987.357
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	356.130	318.399
Gæld til pengeinstitutter.....		121.064	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		46.709	48.849
Selskabsskat.....		78.520	0
Anden gæld.....		9.280.663	9.917.973
Periodeafgrænsningsposter.....		96.288	103.612
Kortfristede gældsforpligtelser.....		9.979.374	10.388.833
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.615.319	23.376.190
PASSIVER.....		45.207.904	43.852.947
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 3 (2017: 3)			
Løn og gager.....	428.973	336.265	
Andre omkostninger til social sikring.....	21.130	19.661	
	450.103	355.926	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	322.982	121.924	
Regulering af udskudt skat.....	228.502	157.899	
	551.484	279.823	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		21.723.106	
Tilgang.....		2.483.951	
Kostpris 31. december 2018.....		24.207.057	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....		19.880.894	
Årets værdireguleringer.....		924.049	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....		20.804.943	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		45.012.000	

Ejendommene består af 3 udlejningsejendomme i Haderslev og Odense, en grund i Haderslev, et jordareal i Nr. Vilstrup og en plantage i Kliplev. Ejendommen Storegade/Bispebroen i Haderslev blev anskaffet i 1944, ejendommen Nørregade 32 i Haderslev blev anskaffet i 1998, ejendommen Hans Tausensgade 9 i Odense blev anskaffet i 1942, grund 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. 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 2 lejemål, en erhvervslejemål og en udlejes til bolig. I Hans Tausensgade 9 i Odense er der 8 lejemål som alle udlejes til bolig. Grunden på Teaterstien og jorden i Nr. Vilstrup udlejes til erhvervslejemål. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i et skønnet årlig gennemsnitlig leje. Årlige driftsomkostninger, herunder løbende vedligeholdelse er skønnet.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 8,75 for ejendommene Storegade/Bispebroen og Nørregade i Haderslev, et afkast på 5,0 for ejendommen Hans Tausensgade i Odense, et afkast på 6,5 for grunden på Teaterstien, en pris på 110 tkr. pr. ha for jordareal i Nr. Vilstrup og en pris pr. ha. på 80 tkr. for plantage i Kliplev. Afkastssatser/priser er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

NOTER

Finansielle anlægsaktiver Note
4

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andre værdipapirer
Kostpris 1. januar 2018.....	424.000	21.375
Tilgang.....	25.000	0
Kostpris 31. december 2018.....	449.000	21.375
Op-/nedskrivninger 1. januar 2018.....	-259.933	21.981
Årets op-/nedskrivninger	0	-12.000
Op-/nedskrivninger 31. december 2018.....	-259.933	9.981
Af- og nedskrivninger på goodwill 1. januar 2018.....	164.067	0
Af- og nedskrivninger på goodwill 31. december 2018.....	164.067	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....	25.000	31.356

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
ApS af 3/9 2018, Haderslev.....	-966.339	-907.125	40 %
Seeems ApS, Haderslev,	50.000	-	50 %

Note

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	1.100.000	15.820.982	222.974	17.143.956
Betalt udbytte.....			-222.974	-222.974
Udbytte af egne aktier.....		117.174		117.174
Forslag til resultatdisponering.....		1.765.515	227.611	1.993.126
Egenkapital 31. december 2018.....	1.100.000	17.703.671	227.611	19.031.282

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Kortfristet del primo
Obligationslån.....	8.143.942	232.840	7.039.687	8.366.756	227.532
Grundejernes Investeringsfond..	4.848.133	123.290	4.206.333	4.939.000	90.867
	12.992.075	356.130	11.246.020	13.305.756	318.399

**Eventualposter mv.
Ingen.**

6

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 8.143.942 kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.191.000 kr.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 4.848.133 kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 9.530.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er der stillet ejerpantebrev på 3.035.357 kr. med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 23.191.000 kr.

Selskabet har stillet fælles kaution på maksimum 800.000 kr. for associeret virksomheds kassekredit.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for M. HANSEN JR. AKTIESELSKAB for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra lejemålene samt udgifter til ejendommene herunder vand, el, affald, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive 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.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Indtægter af andre værdipapirer

Indtægter af andre værdipapirer indeholder renteindtægter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab.

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 aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 3 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

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

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter kautionsforpligtelse overfor associeret virksomheds pengeinstitut..

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 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 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.