

Hans Jensen Ejendomme ApS

Smedevænget 3
9560 Hadsund

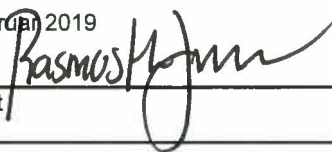
CVR-nr. 14 70 95 33

Årsrapport 2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

23. februar 2019

dirigent



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Hans Jensen Ejendomme ApS
Årsrapport 2017/18
CVR-nr. 14 70 95 33

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

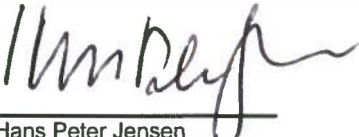
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 22. februar 2019
Direktion:



Hans Peter Jensen

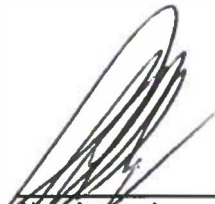
Bestyrelse:



Christian Hans Jensen



Rasmus Hans Jensen



Allan Aagaard



Carsten Carl Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hans Jensen Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hans Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden 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 revisionsbevis 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 virksomhedens 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 virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover

- identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol.
- tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om virksomhedens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

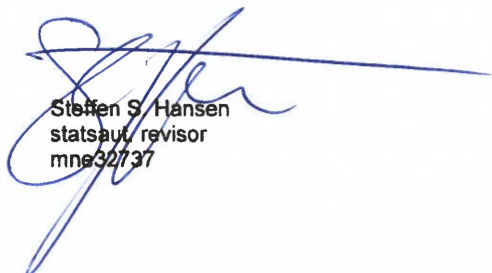
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 22. februar 2019

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
mnr. 32737

Hans Jensen Ejendomme ApS
Årsrapport 2017/18
CVR-nr. 14 70 95 33

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Hans Jensen Ejendomme ApS
Smedevænget 3
9560 Hadsund

CVR-nr: 14 70 95 33
Hjemstedskommune: Mariagerfjord
Regnskabsåret: 1. oktober – 30. september

Bestyrelse

Christian Hans Jensen
Rasmus Hans Jensen
Allan Aagaard
Carsten Carl Jensen

Direktion

Hans Peter Jensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 18
9000 Aalborg

Advokat

ADVOKATERNE NÉMETH & SIGETTY A/S

Pengeinstitut

Danske Bank A/S

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 23. februar 2019.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på 193 tkr. mod et overskud på 132 tkr. for 2016/17.

Der forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

	Note	2017/18	2016/17
Nettoomsætning		835.010	777.588
Andre eksterne omkostninger		<u>-326.015</u>	<u>-307.840</u>
Bruttofortjeneste		508.995	469.748
Afskrivninger		<u>-80.120</u>	<u>-79.905</u>
Resultat af primær drift		428.875	389.843
Finansielle omkostninger	2	<u>-236.090</u>	<u>-258.226</u>
Resultat før skat		192.785	131.617
Skat af årets resultat	3	<u>-42.338</u>	<u>-29.108</u>
Årets resultat		<u>150.447</u>	<u>102.509</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>150.447</u>	<u>102.509</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2018	2017
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		<u>18.296.522</u>	<u>14.757.357</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.296.522</u>	<u>14.757.357</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		<u>62.880</u>	<u>45.039</u>
Likvide beholdninger		<u>775.175</u>	<u>725.902</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>838.055</u>	<u>770.941</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>19.134.577</u></u>	<u><u>15.528.298</u></u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		<u>50.975</u>	<u>-99.473</u>
Egenkapital i alt		<u>3.550.975</u>	<u>3.400.527</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>7.312.956</u>	<u>5.862.705</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		228.334	179.583
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.511.479	5.652.455
Selskabsskat		60.179	36.797
Anden gæld		<u>458.154</u>	<u>383.731</u>
		<u>8.270.646</u>	<u>6.265.066</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>15.583.602</u>	<u>12.127.771</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>19.134.577</u></u>	<u><u>15.528.298</u></u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2017	3.500.000	-99.472	3.400.528
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>150.447</u>	<u>150.447</u>
Egenkapital 30. september 2018	<u><u>3.500.000</u></u>	<u><u>50.975</u></u>	<u><u>3.550.975</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med administration samt drift af ejendomme. Omkostninger vedrørende drift af ejendomme omfatter skatter, afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme omfatter investering i ejendomme, og investerings ejendomme indregnes på erhvervelses tidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen

Ejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger efter hensyntagen til forventet restværdi.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger.

Investerings ejendomme

25 år

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris eller kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen inkl. forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris.

Efterfølgende måles disse finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	62.549	58.260
Andre finansielle omkostninger	<u>173.541</u>	<u>199.966</u>
	<u>236.090</u>	<u>258.226</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.179	47.020
Årets udskudte skat	<u>-17.841</u>	<u>-17.912</u>
	<u>42.338</u>	<u>29.108</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2017		15.014.088
Tilgang i årets løb		3.626.363
Afgang i årets løb		<u>-7.078</u>
Kostpris 30. september 2018		<u>18.633.373</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017		-256.731
Årets afskrivninger		<u>-80.120</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2018		<u>-336.851</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018 18.296.522

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/9 2017	Gæld i alt 30/9 2018	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.042.288	7.541.290	228.334	6.525.611
	<u>6.042.288</u>	<u>7.541.290</u>	<u>228.334</u>	<u>6.525.611</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte mv. vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse ændres. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 7.541 tkr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 18.297 tkr.

8 Nærtstående parter

Transaktioner med nærtstående parter

Virksomheden har efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7 ikke oplyst om transaktioner med nærtstående parter, idet disse er foretaget på normale markedsvilkår.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Hans Jensen International ApS
Smedevænget 3
9560 Hadsund