

Hans Jensen Ejendomme ApS

Smedevænget 3
9560 Hadsund

CVR-nr. 14 70 95 33

Årsrapport 2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling

den 25/2 20 17


dirigent

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

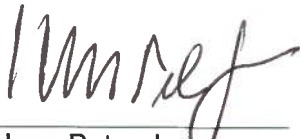
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsund, den 25. februar 2017

Direktion:



Hans Peter Jensen

Bestyrelse:



Hans Peter Jensen
formand



Rasmus Hans Jensen

Christian Hans Jensen



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hans Jensen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hans Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016. Årsregnskabet 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 25. februar 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
statsaut. revisor

Mikkel Trabjerg Knudsen
statsaut. revisor

Hans Jensen Ejendomme ApS
Årsrapport 2015/16
CVR-nr. 14 70 95 33

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Hans Jensen Ejendomme ApS
Smedevænget 3
9560 Hadsund

CVR-nr.: CVR-nr. 14 70 95 33
Stiftet: 1. september 1990
Hjemstedskommune: Mariagerfjord
Regnskabsår: 1. oktober – 30. september

Bestyrelse

Hans Peter Jensen
Rasmus Hans Jensen
Christian Hans Jensen

Direktion

Hans Peter Jensen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnegade 18
9000 Aalborg

Bank

Danske Bank A/S
Prinsensgade 11
9000 Aalborg

Advokat

ADVOKATERNE NÉMETH & SIGETTY A/S
Frederikshade 21
1265 København

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes den 25. februar 2017.

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af fast ejendom

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat før skat udviser et overskud på 36 tkr. mod et underskud på 135 tkr. for 2014/15.

Der forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Der er i regnskabsåret indhentet en ekstern vurdering af flere af selskabets ejendomme. For de vurderede ejendomme udviser vurderingen en væsentlig merværdi i forhold til regnskabsmæssige værdier.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 til administration samt drift af ejendomme. Omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligeholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. og indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Investeringsejendomme omfatter investering i ejendomme, og investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen.

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

Tilgodehavender

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

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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 hhv. egenkapitalen.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

	Note	2015/16	2014/15
Nettoomsætning		651.790	452.500
Andre eksterne omkostninger		-202.396	-294.205
Bruttoresultat		449.394	158.295
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-76.409	-73.424
Resultat før renter		372.985	84.871
Andre finansielle indtægter		3	52
Finansielle omkostninger	1	-323.788	-259.288
Resultat før skat		49.200	-174.365
Skat af årets resultat	2	-12.774	39.705
Årets resultat		36.426	-134.660
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		36.426	-134.660

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2015/16	2014/15
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	3		
Investeringsejendomme		14.642.873	9.126.318
Forudbetalinger		0	19.060
Anlægsaktiver i alt		<u>14.642.873</u>	<u>9.145.378</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.224	9.910
Udskudt skatteaktiv	2	27.126	50.124
Periodeafgrænsningsposter		0	95.000
		<u>37.350</u>	<u>155.034</u>
Likvide beholdninger		<u>1.542.721</u>	<u>408.451</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.580.071</u>	<u>563.485</u>
AKTIVER I ALT		<u>16.222.944</u>	<u>9.708.863</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2015/16	2014/15
PASSIVER			
Egenkapital	4		
Anpartskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		-201.982	-238.408
Egenkapital i alt		<u>3.298.018</u>	<u>3.261.592</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	5		
Gæld til realkreditinstitutter		4.950.922	3.655.354
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		139.202	122.086
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.544.546	2.514.331
Anden gæld		277.756	145.500
		<u>7.974.004</u>	<u>2.791.917</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.924.926</u>	<u>6.447.271</u>
PASSIVER I ALT		<u>16.222.944</u>	<u>9.708.863</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

	2015/16	2014/15
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	145.452	161.697
Øvrige finansielle omkostninger	178.336	97.591
	<u>323.788</u>	<u>259.288</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	22.998	-39.705
Årets sambeskatningsbidrag	-10.224	0
	<u>12.774</u>	<u>-39.705</u>
Udskudt skat		
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	50.124	10.419
Årets regulering af udskudt skat	-22.998	39.705
	<u>27.126</u>	<u>50.124</u>
Udskudt skatteaktiv vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	26.677	28.384
Låneomkostninger	449	269
Underskud til fremførsel	0	21.471
	<u>27.126</u>	<u>50.124</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejen- domme
Kostpris 1. oktober 2015	9.226.736
Årets tilgang	5.592.964
Kostpris 30. september 2016	14.819.700
Afskrivninger 1. oktober 2015	100.418
Årets afskrivninger	76.409
Afskrivninger 30. september 2016	176.827
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	14.642.873
Afskrives over	25 år

4 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Saldo 1. oktober 2015	3.500.000	-238.408	3.261.592
Overført, jf. resultatdisponering	0	36.426	36.426
Saldo 30. september 2016	3.500.000	-201.982	3.298.018

De seneste fem års ændringer af anpartskapitalen specificeres således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
Saldo 1. oktober	3.500.000	2.500.000	2.500.000	217.777	217.777
Kontant kapitalforhøjelse	0	1.000.000	0	2.282.223	0
Saldo 30. september	3.500.000	3.500.000	2.500.000	2.500.000	217.777

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end fem år efter regnskabsårets udløb

	2015/16	2014/15
	4.354.650	3.220.978

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Virksomheden er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Hans Jensen International ApS-koncernen. Som datterselskab hæfter virksomheden ubegrænset og solidarisk med dattervirksomheden for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at virksomhedens hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.090 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 10.324 tkr.

8 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Hans Jensen International ApS (100%)
Smedevænget 3
9560 Hadsund