

Hans Jensen Ejendomme ApS

Smedevænget 3
9560 Hadsund

CVR-nr. 14 70 95 33

Arsrapport 2016/17

Arsrapporten er fremlagt og godkendt på
virksomhedens ordinære generalforsamling den

24. februar 2018.



dirigant

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. oktober – 30. september	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Hans Jensen Ejendomme ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 14 70 95 33

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Mariagerford, den 23. februar 2018

Direktion:



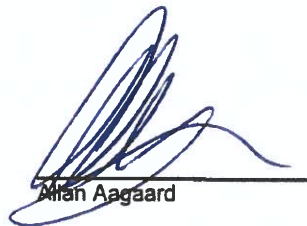
Hans Peter Jensen

Bestyrelse:

Christian Hans Jensen



Rasmus Hans Jensen



Allan Aagaard

Jørn Hansen



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 2016 – 30. september 2017, 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 2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 – 30. september 2017 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 revisionshandlinger 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 23. februar 2018

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 25 57 81 98



Steffen S. Hansen
statsaut. revisor
MNE-nr. 32737

Hans Jensen Ejendomme ApS
Årsrapport 2016/17
CVR-nr. 14 70 95 33

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

Hans Jensen Ejendomme ApS
Smedevænget 3
9560 Hadsund

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

Bestyrelse

Christian Hans Jensen,
Rasmus Hans Jensen
Allan Aagaard
Jørn Hansen

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 24. februar 2018.

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 132 tkr. mod et overskud på 49 tkr. for 2015/16.

Der forventes et forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

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

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Resultatopgørelse

	Note	2016/17	2015/16
Nettoomsætning		777.588	651.790
Andre eksterne omkostninger		<u>-307.840</u>	<u>-202.396</u>
Bruttofortjeneste		469.748	449.394
Afskrivninger		<u>-79.905</u>	<u>-76.409</u>
Resultat af primær drift		389.843	372.985
Finansielle indtægter		0	3
Finansielle omkostninger	2	<u>-258.226</u>	<u>-323.787</u>
Resultat før skat		131.617	49.201
Skat af årets resultat	3	<u>-29.108</u>	<u>-12.774</u>
Årets resultat		<u>102.509</u>	<u>36.427</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>102.509</u>	<u>36.427</u>
		<u>102.509</u>	<u>36.427</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	4		
Investeringsejendomme		<u>14.757.357</u>	<u>14.642.873</u>
		<u>14.757.357</u>	<u>14.642.873</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>14.757.357</u>	<u>14.642.873</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Udskudt skatteaktiv		45.039	27.126
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>10.224</u>
		<u>45.039</u>	<u>37.350</u>
Likvide beholdninger		<u>725.902</u>	<u>1.542.721</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>770.941</u>	<u>1.580.071</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>15.528.298</u></u>	<u><u>16.222.944</u></u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Balance

	Note	2016/17	2015/16
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		3.500.000	3.500.000
Overført resultat		-99.473	-201.982
Egenkapital i alt		<u>3.400.527</u>	<u>3.298.018</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	5.106.800	4.950.922
		<u>5.106.800</u>	<u>4.950.922</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		935.489	139.202
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.652.455	7.544.546
Selskabsskat		36.797	0
Anden gæld		383.730	277.756
		<u>7.020.971</u>	<u>7.974.004</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.127.771</u>	<u>12.924.926</u>
PASSIVER I ALT		<u>15.528.298</u>	<u>16.222.944</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 2016	3.500.000	-201.982	3.298.018
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>102.509</u>	<u>102.509</u>
Egenkapital 30. september 2017	<u>3.500.000</u>	<u>-99.473</u>	<u>3.400.527</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hans Jensen Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har valgt at præsentere en egenkapitalopgørelse, som er tilvalg fra den højere regnskabsklasse C.

Virksomheden har med virkning fra 1. oktober 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har givet følgende ændringer til indregning og måling:

- Fremover skal restværdien på materielle aktiver revurderes løbende. I overensstemmelse med overgangsreglerne til loven foretages en eventuel regulering af restværdier med fremadrettet virkning som et regnskabsmæssigt skøn uden tilpasning af sammenligningstal og uden effekt på egenkapitalen.

Ændringerne har ikke haft nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet 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 - 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.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i ejendomme, og investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 25 år

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

Tilgodehavender

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

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.

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 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 nettorealisationsværdi.

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Egenkapital

Udbytte

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

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	58.260	145.452
Andre finansielle omkostninger	<u>199.966</u>	<u>178.335</u>
	<u>258.226</u>	<u>323.787</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>29.108</u>	<u>12.774</u>
	<u>29.108</u>	<u>12.774</u>
specificeres således:		
Regulering af udskudt skat	17.912	22.998
Årets sambeskatningsbidrag	<u>-47.021</u>	<u>-10.224</u>
	<u>-29.109</u>	<u>12.774</u>
Udskudt skatteaktiv 1. oktober	<u>27.126</u>	<u>50.124</u>
Udskudt skatteaktiv vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	40.506	26.677
Låneomkostninger	<u>4.532</u>	<u>449</u>
	<u>45.038</u>	<u>27.126</u>

Årsregnskab 1. oktober – 30. september

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. oktober 2016	14.819.700
Årets tilgang	194.388
Kostpris 30. september 2017	<u>15.014.088</u>
Afskrivninger 1. oktober 2016	-176.826
Årets afskrivninger	-79.905
Afskrivninger 30. september 2017	<u>-256.731</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u><u>14.757.357</u></u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb	<u>5.249.863</u>	<u>4.354.650</u>

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, 6.042 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 14.757 tkr.

8 Nærtstående parter

Hans Jensen Ejendomme A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

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

