



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

N.H. HANSEN APS

KILLERUPGADE 43, 5220 ODENSE SØ

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 13. juni 2017

Niels Henrik Hansen

CVR-NR. 26 25 90 96

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	N.H. Hansen ApS Killerupgade 43 5220 Odense SØ
	CVR-nr.: 26 25 90 96
	Stiftet: 1. oktober 2001
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Niels Henrik Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for N.H. Hansen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 12. juni 2017

Direktion:

Niels Henrik Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i N.H. Hansen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N.H. Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 12. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme herunder deltagelse som interessent i Vesterbro 25 I/S og kapitalandele i Killerupgade 16 ApS.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

I årets resultat er indeholdt værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		155.587	168.628
Af- og nedskrivninger.....		-18.385	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		664.020	0
DRIFTSRESULTAT		801.222	168.628
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		-53.282	-88.912
Andre finansielle indtægter.....		6.820	144.627
Andre finansielle omkostninger.....		-161.948	-108.417
RESULTAT FØR SKAT		592.812	115.926
Skat af årets resultat.....	1	-175.062	-75.026
ÅRETS RESULTAT		417.750	40.900
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		51.700	50.600
Overført resultat.....		366.050	-9.700
I ALT		417.750	40.900

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Udlejningsejendomme.....		5.564.000	4.899.980
Materielle anlægsaktiver.....	2	5.564.000	4.899.980
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.636.361	1.480.937
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.636.361	1.480.937
ANLÆGSAKTIVER.....		7.200.361	6.380.917
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		384.051	109.429
Andre tilgodehavender.....		0	45.820
Tilgodehavende selskabsskat.....		22.244	0
Tilgodehavender.....		406.295	155.249
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		376.414	360.218
Værdipapirer.....		376.414	360.218
Likvider.....		121.097	299.445
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		903.806	814.912
AKTIVER.....		8.104.167	7.195.829

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.986.441	2.620.391
Forslag til udbytte.....		51.700	50.600
EGENKAPITAL.....	4	3.163.141	2.795.991
Hensættelse til udskudt skat.....		386.274	223.834
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		386.274	223.834
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.304.249	3.500.000
Deposita udlejningsejendomme.....		81.100	81.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.385.349	3.581.100
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	98.000	0
Gæld til pengeinstitutter.....		992.515	490.679
Selskabsskat.....		0	37.852
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		51.963	39.448
Anden gæld.....		26.925	26.925
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.169.403	594.904
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.554.752	4.176.004
PASSIVER.....		8.104.167	7.195.829
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	21.362	58.491	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-8.740	0	
Regulering af udskudt skat.....	162.440	16.535	
	175.062	75.026	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Udlejnings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2016.....		4.856.924	
Kostpris 31. december 2016.....		4.856.924	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		43.056	
Årets opskrivninger		664.020	
Opskrivninger 31. december 2016.....		707.076	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		5.564.000	
 Dagsværdi for boligejendomme			
Boligejendommene består af 2 udlejningsejendomme med 6 lejemål i Odense M og SØ samt 1 udlejningsejendom med 2 lejemål i Marslev, som blev anskaffet i perioden 2003 - 2012. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 225 tkr. samlet set for de 3 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje på 465 tkr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 240 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.			
Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-8 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-8 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Odense M, SØ og Marslev.			
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2016.....		496.738	
Kostpris 31. december 2016.....		496.738	
Opskrivninger 1. januar 2016.....		843.628	
Udloddet resultat		-16.672	
Årets resultat		-53.282	
Underbalance modregnet tilgodehavende.....		365.949	
Opskrivninger 31. december 2016.....		1.139.623	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		1.636.361	

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Vesterbro 25 I/S, Odense.....	3.235.462	344.192	50 %
Killerupgade 16 ApS, Odense.....	-731.897	-450.756	50 %

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	2.670.991	50.600	2.846.591
Praksisændringer.....		-50.600		-50.600
Korrigeret egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	2.620.391	50.600	2.795.991
Betalt udbytte.....			-50.600	-50.600
Forslag til årets resultatdisponering.....		366.050	51.700	417.750
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	2.986.441	51.700	3.163.141

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.500.000	3.402.249	98.000	2.912.250
Deposita udlejningsejendomme....	81.100	81.100	0	81.100
	3.581.100	3.483.349	98.000	2.993.350

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

For det associerede selskab Killerupgade 16 ApS er der afgivet selvskyldnerkaution overfor dette selskabs engagement med Middelfart Sparekasse.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Udover sædvanlig sikkerhedsstillelse for prioritetsgæld i ejendomme er der ikke afgivet sikkerhedsstillelse af selskabets aktiver.

Medarbejderforhold

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:
1 (2015: 1)

Selskabets ansatte vedrører direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for N.H. Hansen ApS for 2016 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, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Foreslået udbytte er præsenteret som en særlig post under egenkapitalen. Foreslået udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse, hvilket ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven. Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis, og praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. januar 2016 er forøget med 51 tkr. og pr. 31. december 2016 er forøget med 52 tkr.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejendommens drift

Ejendommens drift indregnes i resultatopgørelsen på baggrund af indgåede lejekontrakter samt modregnet omkostninger relateret til udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Andre anlæg, driftmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	4-8 år	0 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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

Finansielle anlægsaktiver omfatter ejerandele i Vesterbro 25 I/S. Andele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige værdi med fradrag eller tillæg for værdireguleringer. Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i associerede virksomheder i øvrigt måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

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.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

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 acontoskatter.

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

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