



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

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. maj 2016

Niels Henrik Hansen

CVR-NR. 26 25 90 96

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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 30. maj 2016

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 2015 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 30. maj 2016

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.

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.

Udvikling 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 hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for N.H. Hansen ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Ejendommenes drift

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

Andre eksterne omkostninger

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

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af associerede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

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

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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 anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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 afhændelse 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 ejendommenes 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 med moderselskabets andel af den negative indre værdi, 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække de associerede virksomheders underbalance.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en gældsforpligtelse.

BALANCEN

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

Prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursregulering af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen jf. ovenfor.

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		168.630	193.106
DRIFTSRESULTAT		168.630	193.106
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		-88.913	131.043
Indtægter af andre kapitalandele og værdipapirer.....		144.304	57.358
Andre finansielle indtægter.....		323	466
Andre finansielle omkostninger.....		-108.417	-102.832
RESULTAT FØR SKAT		115.927	279.141
Skat af årets resultat.....	1	-75.027	-71.167
ÅRETS RESULTAT		40.900	207.974
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		50.600	49.900
Anvendt af tidligere års overskud.....		-9.700	158.074
I ALT		40.900	207.974

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Udlejningsejendomme.....		4.899.980	4.899.980
Materielle anlægsaktiver.....	2	4.899.980	4.899.980
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.480.937	1.441.279
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.480.937	1.441.279
ANLÆGSAKTIVER.....		6.380.917	6.341.259
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		109.429	250.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....		0	19.343
Andre tilgodehavender.....		45.820	12.536
Tilgodehavender.....		155.249	281.879
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		360.218	235.497
Værdipapirer.....		360.218	235.497
Likvider.....		299.445	371.765
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		814.912	889.141
AKTIVER.....		7.195.829	7.230.400
PASSIVER			
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.620.391	2.630.091
EGENKAPITAL.....	4	2.745.391	2.755.091
Hensættelse til udskudt skat.....		223.834	207.299
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		223.834	207.299
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.500.000	3.500.000
Deposita udlejningsejendomme.....		81.100	81.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	3.581.100	3.581.100
Gæld til pengeinstitutter.....		490.679	490.105
Selskabsskat.....		37.852	92.542
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		39.448	0
Anden gæld.....		26.925	54.363
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		50.600	49.900
Kortfristede gældsforpligtelser.....		645.504	686.910
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		4.226.604	4.268.010
PASSIVER.....		7.195.829	7.230.400
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	58.492	77.322	1
Regulering af udskudt skat.....	16.535	-6.155	
	75.027	71.167	
 Materielle anlægsaktiver			
			2
	Udlejnings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	4.856.924	59.000	
Kostpris 31. december 2015.....	4.856.924	59.000	
Opskrivninger 1. januar 2015.....	43.056	0	
Opskrivninger 31. december 2015.....	43.056	0	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	0	59.000	
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	0	59.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	4.899.980	0	
 Finansielle anlægsaktiver			
			3
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		496.738	
Kostpris 31. december 2015.....		496.738	
Opskrivninger 1. januar 2015.....		944.541	
Udloddet resultat		-12.000	
Årets op- og nedskrivninger		-88.913	
Op- og nedskrivninger 31. december 2015.....		843.628	
Saldo ultimo.....		1.340.366	
Underbalance, tilgodehavender		140.571	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		1.480.937	
 Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Vesterbro 25 I/S.....	2.907.942	153.316	50 %
Killerupgade 16 ApS.....	-281.141	-331.141	50 %

NOTER

					Note
Egenkapital					4
		Selskabs-	Overført		
		kapital	overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2015.....		125.000	2.630.091	2.755.091	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-9.700	-9.700	
Egenkapital 31. december 2015.....		125.000	2.620.391	2.745.391	
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.					
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2015	31/12 2015	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	3.500.000	3.500.000	0	3.500.000	
Deposita udlejningsejendomme	81.100	81.100	0	81.100	
	3.581.100	3.581.100	0	3.581.100	
Eventualposter mv.					6
Ingen.					
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Udover sædvanlig sikkerhedsstillelse for prioritetsgæld i ejendomme er der ikke afgivet sikkerhedsstillelse af selskabets aktiver.					