



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 16 S TV., 5220 ODENSE SØ
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 20. juni 2018

Niels Henrik Hansen

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 16 S tv. 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 20. juni 2018

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 2017 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 20. juni 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Bechsgaard Jørgensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31412

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	2017 kr.	2016 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		210.978	155.587
Af- og nedskrivninger.....		0	-18.385
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.294.000	664.020
DRIFTSRESULTAT		1.504.978	801.222
Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder.....		765.095	-53.282
Andre finansielle indtægter.....		117.058	6.820
Andre finansielle omkostninger.....		-102.919	-161.948
RESULTAT FØR SKAT		2.284.212	592.812
Skat af årets resultat.....	1	-323.895	-175.062
ÅRETS RESULTAT		1.960.317	417.750
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		52.900	51.700
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-275.854	1.139.623
Overført resultat.....		2.183.271	-773.573
I ALT		1.960.317	417.750

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		9.165.730	5.564.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	9.165.730	5.564.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		1.385.506	1.636.361
Finansielle anlægsaktiver.....	3	1.385.506	1.636.361
ANLÆGSAKTIVER.....		10.551.236	7.200.361
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.000	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.786.200	384.051
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	22.244
Tilgodehavender.....		1.792.200	406.295
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		394.605	376.414
Værdipapirer.....		394.605	376.414
Likvider.....		38.130	121.097
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.224.935	903.806
AKTIVER.....		12.776.171	8.104.167

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		863.769	1.139.623
Overført overskud.....		4.030.089	1.846.818
Forslag til udbytte.....		52.900	51.700
EGENKAPITAL.....	4	5.071.758	3.163.141
Hensættelse til udskudt skat.....		514.117	386.274
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		514.117	386.274
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.102.511	3.304.249
Deposita udlejningsejendomme.....		98.544	81.100
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	5.201.055	3.385.349
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	213.679	98.000
Gæld til pengeinstitutter.....		667.363	992.515
Selskabsskat.....		156.974	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		916.222	51.963
Anden gæld.....		35.003	26.925
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.989.241	1.169.403
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.190.296	4.554.752
PASSIVER.....		12.776.171	8.104.167
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	195.822	21.362	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	230	-8.740	
Regulering af udskudt skat.....	127.843	162.440	
	323.895	175.062	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringsejen- domme	
Kostpris 1. januar 2017.....		4.856.924	
Tilgang.....		2.307.730	
Kostpris 31. december 2017.....		7.164.654	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....		707.076	
Årets værdireguleringer.....		1.294.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....		2.001.076	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		9.165.730	
Dagsværdi for investeringsejendomme			
Investeringsejendommene består af 2 boligudlejningsejendomme med 6 lejemål i Odense M og SØ, 1 boligudlejningsejendom med 2 lejemål i Marslev samt 1 nyt lejemål i Odense SV, som blev anskaffet i perioden 2003 - 2017.			
Dagsværdien for ejendommene i Marslev og Odense SØ er fastlagt ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.			
Dagsværdien for ejendommen i Odense M er fastlagt på baggrund af salgsaftale fra 1. kv. 2018.			
Dagsværdien for selskabets nye ejendom i Odense SV erhvervet i december 2017 er indregnet til anskaffelsessum i året.			
 Finansielle anlægsaktiver			 3
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2017.....		496.737	
Tilgang.....		25.000	
Kostpris 31. december 2017.....		521.737	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		1.139.623	
Udloddet resultat		-675.000	
Årets opskrivninger		399.146	
Opskrivninger 31. december 2017.....		863.769	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....		1.385.506	

NOTER

Note

Kapitalandele i associerede virksomheder (kr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Vesterbro 25 I/S, Odense.....	2.491.691	606.229	50 %
Killerupgade 16 ApS, Odense.....	242.063	973.960	50 %
Pistoria ApS, Odense.....	-604.339	-618.022	50 %

Egenkapital

4

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	125.000	1.139.623	1.846.818	51.700	3.163.141
Betalt udbytte.....				-51.700	-51.700
Forslag til årets resultatdisponering.....		-275.854	2.183.271	52.900	1.960.317
Egenkapital 31. december 2017.....	125.000	863.769	4.030.089	52.900	5.071.758

Langfristede gældsforpligtelser

5

	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.402.249	5.316.190	213.679	2.912.250
Deposita udlejningsejendomme....	81.100	98.544	0	98.544
	3.483.349	5.414.734	213.679	3.010.794

Eventualposter mv.

6

Eventualforpligtelser

Ingen.

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 (2016: 1)

Selskabets ansatte vedrører direktionen, der ikke modtager vederlag.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for N.H. Hansen ApS for 2017 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.

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.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftmateriel 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 anskaffelsessummen 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 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 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 finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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