

N.H. HANSEN ApS

Killerupgade 16S tv
5220 Odense SØ

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

01/09/2020

Niels-Henrik Hansen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

N.H. HANSEN ApS
Killerupgade 16S tv
5220 Odense SØ

e-mailadresse: niller@ftss.dk

CVR-nr: 26259096

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

Vesterbro 9, 1
5000 Odense C
DK Danmark

CVR-nr: 76637415

P-enhed: 1002497487

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for N.H. HANSEN ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 01/09/2020

Direktion

Niels-Henrik Hansen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i N.H. Hansen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for N. H. Hansen ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 – 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med Den Internationale Standard ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi er ikke uafhængige i forhold til erklæringsafgivelsen.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR –

danske revisorerets 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 Deres 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, De 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, 01/09/2020

Johan Helge Høffner , mne34373

Registreret revisor

HØFFNER REVISION A/S OFFENTLIGT GODKENDTE REVISORER

CVR: 76637415

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktivitet

Selskabets aktiviteter består i drift og udlejning af investeringsejendomme og eje kapitalandele i Killerupgade 16 ApS.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Vedrørende usikkerhed om investeringsejendommers måling til dagsværdi henvises til anvendt regnskabspraksis samt note 1.

Usædvanlige forhold

Der henvises til side 7 anvendt regnskabspraksis vedrørende ændring i anvendt regnskabspraksis samt tilretning af fejl tidligere år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager t.kr. 362.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme i associeret virksomhed Killerupgade 16 ApS blev tidligere indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger, men indregnes nu som investeringsejendomme.

Den akkumulerede beløbsmæssige effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Kapitalandele af associerede virksomheder er forhøjet med tkr. 442, og egenkapitalen (reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode) er ligeledes forhøjet med tkr. 442.

Sammenligningstal er tilrettet.

Væsentlige fejl tidligere år

Egenkapitalen er primo korrigeret med tkr. 1.107. Dette skyldes en fejl i Tilgodehavende hos associerede virksomheder på tkr. 975, samt manglende skyldig løn på tkr. 200. Herudover er der korrektion i renteindtægter med tkr. 37 og skyldig selskabsskat med tkr. 29. Den akkumulerede beløbsmæssige effekt primo af praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo. De samlede beløbsmæssige korrektioner i resultatopgørelse og aktiver og passiver er således:

Tilgodehavende hos associerede virksomheder er formindsket med tkr. 975.

Personaleomkostninger er forhøjet med tkr. 200, og anden gæld er forhøjet med tkr. 200.

Renteindtægter er forhøjet med tkr. 37, og tilgodehavender hos associerede virksomheder er forhøjet med tkr. 37.

Skat af årets resultat er formindsket med tkr. 29, og skyldig selskabsskat er formindsket med tkr. 29.

Den samlede egenkapital er jf. ovenstående formindsket med tkr. 1.107.

Sammenligningstal er tilrettet.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste/-tab

Bruttofortjeneste/-tab indeholder nettoomsætning og lejeindtægter samt omkostninger til drift af investeringsejendom, omkostninger til ekstern assistance samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning vedrørende huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultater efter skat (indre værdis metode).

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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. Anvendt skat i året 22%.

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede aktier, der af ledelsen anses som anlægsbeholdning. Aktierne måles til dagsværdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel, eller på baggrund af vurdering fra ekstern

vurdingsmand med den fornødne ekspertise. Ejendommene er værdiansat ud fra et afkast på 3,2% - 6,3%.

Ved anvendelse af den afkastbaserede metode, vil dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende.

Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprismet fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen (indre værdis metode).

Kapitalandele i virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder har et retlig og faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, derudover stiger tilgodehavender, indregnes til resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelens værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Likvide beholdninger

Likvide midler består af posterne indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes af kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Anvendt skatteprocent 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		123.231	13.716
Personaleomkostninger		0	-199.905
Resultat af ordinær primær drift		123.231	-186.189
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser		34.238	256.457
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		125.269	-126.925
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		106.313	0
Andre finansielle indtægter		49.932	46.174
Øvrige finansielle omkostninger		-35.095	-184.896
Ordinært resultat før skat		403.888	-195.379
Skat af årets resultat		-41.006	91.259
Årets resultat		362.882	-104.120
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	54.000
Overført resultat		362.882	-158.120
I alt		362.882	-104.120

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		3.654.166	5.279.524
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.250	0
Materielle anlægsaktiver i alt	1	3.676.416	5.279.524
Kapitalandele i associerede virksomheder		939.881	2.084.643
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.348.127	1.248.315
Andre værdipapirer og kapitalandele		450.587	258.894
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.738.595	3.591.852
Anlægsaktiver i alt		6.415.011	8.871.376
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	6.000
Andre tilgodehavender		26.607	0
Tilgodehavender i alt		26.607	6.000
Likvide beholdninger		1.028.850	93.513
Omsætningsaktiver i alt		1.055.457	99.513
Aktiver i alt		7.470.468	8.970.889

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ..		1.306.450	1.306.450
Overført resultat		3.259.852	2.896.969
Forslag til udbytte		0	54.000
Egenkapital i alt		4.691.302	4.382.419
Hensættelse til udskudt skat		167.291	228.475
Hensatte forpligtelser i alt		167.291	228.475
Gæld til realkreditinstitutter		1.801.445	3.222.996
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		440.922	533.607
Deposita		46.944	45.744
Langfristede gældsforpligtelser i alt		2.289.311	3.802.347
Gæld til realkreditinstitutter		89.343	145.514
Gæld til banker		0	22.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	25.000
Skyldig selskabsskat		70.910	165.214
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		127.794	199.905
Periodeafgrænsningsposter		4.517	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		322.564	557.648
Gældsforpligtelser i alt		2.611.875	4.359.995
Passiver i alt		7.470.468	8.970.889

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme
	t.kr.
Kostpris primo	4.709
Tilgang	88
Afgang	-1.713
Kostpris ultimo	3.084
Opskrivninger primo	570
Årets opskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Opskrivninger ultimo	570
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.654

Dagsværdien for ejendommene i Marslev og Odense SØ er fastlagt i 2017 ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand.

Dagsværdien for ejendommen i Odense SV erhvervet i december 2017 er indregnet til anskaffelsessum.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 3,2% - 6,3%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstyperne, ejendommenes beliggenhed m.v. Afkastkravet på 3,2% - 6,3% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervs/boligejendomme i Odense og Marslev og boligejendomme i Odense. En forøgelse af afkastkravet på 0,5% vil reducere den samlede værdi med kr. 336

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

3. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Der er til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter givet pant pålydende t.kr. 2.155 i investeringsejendomme. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi andrager t.kr. 3.654 pr. 31. december 2019.

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	1