

Brdr. Hansen, Langeskov ApS
Nyborgvej 22
5550 Langeskov

CVR-nummer 27041507

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *26/5-2016*



Keld Ib Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Brdr. Hansen, Langeskov ApS
Nyborgvej 22
5550 Langeskov

Hjemstedskommune: Kerteminde
CVR-nummer: 27041507
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Keld Ib Hansen

Ejerforhold

Kapitalejeroversigt:
Janus Hansen Holding ApS
Nyborgvej 22
5550 Langeskov

Ole Birger Hansen Holding ApS
Nyborgvej 22
5550 Langeskov

Thomas Hansen, Langeskov Holdi
Nyborgvej 22
5550 Langeskov

Tilknyttede virksomheder

Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS
Nyborgvej 22
5550 Langeskov

Revisor

Dansk Revision Odense
Registreret revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Brdr. Hansen, Langeskov ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og fi-


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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Langeskov, 26. april 2016

Direktionen:



Keld Ib Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Brdr. Hansen, Langeskov ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Brdr. Hansen, Langeskov ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighe-

derne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har ydet kapitalejerne et ulovligt kapitallejerlån. Lånet vil blive tilbagebetalt i forbindelse med udlodning af udbytte på den ordinære generalforsamling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæringer

Odense M, 26. april 2016

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Per Fogh

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i fast ejendom samt besiddelse af ejerandele i tilknyttede virksomheder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra en tilpasning til gældende regnskabspraksis for så vidt angår måling af amortiserede låneomkostninger. Låneomkostninger er tidligere blevet aktiveret og amortiseret over resultatopgørelsen i takt med afdrag på lånene. Da ejendommene måles efter principperne for investeringsejendomme, skal låneomkostninger i låneåret resultatføres. Reguleringen udgør i 2014 en samlet engangspåvirkning af årets resultat med en omkostning på kr. 95.817.

Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingsstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen

Anvendt regnskabspraksis

m.v.

Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles i henhold til principperne for investeringsejendomme, dvs. til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdier.

Dagsværdierne fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt

værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Den officielle ejendomsværdi med senere tilgang anvendes alene, såfremt denne svarer til ejendommenes handelsværdi på en af ovenstående måder.

Der er i den aktuelle situation anvendt en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt henholdsvis 5½ og 6 % med et gennemsnit på ejendomsporteføljen på 5,8 %.

Ejendomme anskaffet i regnskabsåret eller under opførelse/ombygning måles til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, såle-

Anvendt regnskabspraksis

des at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises

som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	493.961	556
	Værdiregulering gæld ejendomme	1.221	-2
	Resultat før finansielle poster	495.182	554
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	427.362	54
1	Finansielle indtægter	6.473	0
	Finansielle omkostninger	-194.924	-237
	Resultat før skat	734.093	370
2	Skat af årets resultat	-79.980	-100
	Årets resultat	654.113	271
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	900.000	0
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	54
	Overført resultat	-245.887	217
	Resultatdisponering i alt	654.113	271

		2015	2014
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
	Investeringsejendomme	12.830.628	11.554
	Materielle anlægsaktiver	12.830.628	11.554
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.868.043	8.441
	Finansielle anlægsaktiver	8.868.043	8.441
	Anlægsaktiver i alt	21.698.671	19.995
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.147	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	203.434	265
	Andre tilgodehavender	28.768	13
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	56.400	0
	Tilgodehavender	290.749	277
	Likvide beholdninger	22.300	166
	Omsætningsaktiver i alt	313.049	444
	Aktiver i alt	22.011.719	20.439

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.315.681	8.316
	Overført resultat	2.550.032	2.796
5	Egenkapital i alt	10.990.713	11.237
	Hensættelser til udskudt skat	598.154	598
	Hensatte forpligtelser	598.154	598
	Gæld til realkreditinstitutter	6.375.135	6.605
6	Langfristede gældsforpligtelser	6.375.135	6.605
	Gæld til realkreditinstitutter	228.177	226
	Kreditinstitutter	55.404	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	65
	Selskabsskat	35.712	9
	Anden gæld	2.816.106	1.697
	Periodeafgrænsningsposter	9.319	0
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	900.000	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.047.718	2.000
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	11.021.006	9.202
	Passiver i alt	22.011.719	20.439
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle indtægter		
Renter tilknyttede virksomheder	3.989	0
Andre finansielle indtægter	2.484	0
Finansielle indtægter i alt	6.473	0
2 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	79.712	100
Regulering af udskudt skat	268	0
Skat af årets resultat i alt	79.980	100
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	208.500	209
Kostpris 31. december	208.500	209
Værdireguleringer 1. januar	8.232.181	8.179
Årets resultatandel	427.362	54
Værdireguleringer 31. december	8.659.543	8.232
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt	8.868.043	8.441
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet	Kerteminde	100 %
Odensevej 18 B, Langeskov ApS	Kommune	
4 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Datterselskabsreserver, primo	8.262.095	8.262
Årets henlæggelse til reserve (via resultatdisponering)	53.586	54
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i alt	8.315.681	8.316

Noter	2015		2014	
	DKK		1.000 DKK	
5 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskrivnin- ger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	8.262	2.796	11.183
Årets resultat	0	54	-246	-192
Egenkapital ultimo	125	8.316	2.550	10.991

Virksomhedskapitalen har uændret udgjort TDKK 125 de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.406.592	5.649
--	-----------	-------

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Ejendomsselskabet Odensevej 18 B, Langeskov ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 44 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 6.567, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 11.554.