

Hansen/Jensen Invest ApS

Dragebakken 22

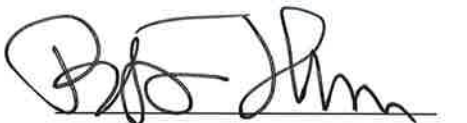
5560 Aarup

CVR-nummer 27433286

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. juni 2016



Bjørn Kabat Hansen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Hansen/Jensen Invest ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup

Hjemstedskommune:	Assens
CVR-nummer:	27433286
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Bjørn Kabat Hansen
Hans Henrik Jensen

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 Hansen/Jensen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, 8. juni 2016

Direktionen:



Bjørn Kabat Hansen



Hans Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hansen/Jensen Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen/Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 omstændighederne, 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Odense M, 8. juni 2016

Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Jan Hedegaard

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets primære drift er marginalt forringet i løbet af 2015, hvor en mindre tilbagegang på lejeindtægter på henholdsvis Frederiksgade 11B og renovering af lejemål i Strandgade, har kostet lejeindtægter i 2015. Lejeindtægterne er på realiseret niveau 2,21% lavere end i 2015.

Selskabets driftsresultat før skat og værdireguleringer i niveauet 0,9-1,0 mio., korrigeret for ekstra renoveringsudgifter på Roersvej på 0,65 mio., vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

I løbet af 2015 har udlejningssituationen været stabil i alle 3 byer, dog med stor udskiftning af lejmassen i Svendborg hen over sommeren 2015.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 7,00 %, hvilket er en forhøjelse på 0,19 % i forhold til 2014. Flere af selskabets ejendomme er blevet vurderet i 2015 af EDC. Vurderingerne har ikke givet anledning til revurdering af selskabets ejendomme ud fra en markedsmæssig betragtning.

Selskabet har ikke siden 2010 foretaget positive reguleringer af Selskabets ejendomme.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Assens – 3 beboelsesejendomme	7,71% (+0,18%)
Odense – 3 beboelsesejendomme/mindre erhverv	6,84% (+0,27%)
Svendborg – 1 beboelsesejendom/4 ejerlejligheder	7,00% (+0,05%)

Selskabet har i perioder haft en anstrengt likviditet. Selskabet har derfor i foråret 2016 fået udvidet trækningretten i pengeinstitut. Der er fortsat behov for fortsat stram likviditetsstyring i 2016, da etablerede rammer ikke giver plads til uforudsete likviditetsbehov.

Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2016.

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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.377.002	2.091
	Værdireguleringer af investeringsaktiver	36.751	-80
	Finansielle indtægter	9.505	10
	Finansielle omkostninger	-985.567	-1.064
	Resultat før skat	437.691	956
1	Skat af årets resultat	-100.844	-199
	Årets resultat	336.847	757
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	336.847	757
	Resultatdisponering i alt	336.847	757

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
2	Investeringsejendomme	38.998.673	38.999
	Materielle anlægsaktiver	38.998.673	38.999
	Anlægsaktiver i alt	38.998.673	38.999
	Likvide beholdninger	3.274	32
	Omsætningsaktiver i alt	3.274	32
	Aktiver i alt	39.001.947	39.031

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	4.230.424	3.894
3	Egenkapital i alt	4.355.424	4.019
	Hensættelser til udskudt skat	1.506.002	1.464
	Hensatte forpligtelser	1.506.002	1.464
	Ansvarlige lånekapital	0	118
	Gæld til realkreditinstitutter	24.691.946	25.362
	Kreditinstitutter	5.093.145	5.579
	Periodeafgrænsningsposter	685.664	645
4	Langfristede gældsforpligtelser	30.470.755	31.704
	Gæld til realkreditinstitutter	654.884	509
	Kreditinstitutter	853.732	750
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	87.785	31
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	438.089	0
	Selskabsskat	272.980	211
	Anden gæld	362.296	343
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.669.766	1.845
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	34.646.523	35.013
	Passiver i alt	39.001.947	39.031
5	Kapitalberedskab		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	59.267	202	
Regulering af udskudt skat	41.577	-2	
Skat af årets resultat i alt	100.844	199	
2 Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar	34.245.955	34.246	
Kostpris 31. december	34.245.955	34.246	
Dagsværdiregulering 1. januar	4.752.718	4.753	
Dagsværdireguleringer 31. december	4.752.718	4.753	
Investeringsejendomme i alt	38.998.673	38.999	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	3.894	4.019
Årets resultat	0	337	337
Egenkapital ultimo	125	4.230	4.355

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	22.398.409	24.187
--	------------	--------

5 Kapitalberedskab

Selskabet har i perioder haft en anstrengt likviditet. Selskabet har derfor i foråret 2016 fået udvidet kreditrammen i pengeinstitut. Der er fortsat behov for fortsat stram likviditetsstyring i 2016, da etablerede rammer ikke giver plads til uforudsete likviditetsbehov.

Det er dog ledelsens vurdering, at selskabet har tilstrækkelige kreditfaciliteter til rådighed for at fortsætte driften som en going concern i 2016.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.347, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør TDKK 38.999.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 6.850, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 værdireguleringer 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

Lejeindtægter indregnes på forfaldstidspunktet.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål, at opnå afkast af den investerede kapital i form af driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme, omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger, samt forudsætninger, ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel 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 acontoskatter.

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.