

*Hensen Ejendomme ApS
Nederdammen 36
6760 Ribe*

CVR-nr: 29 61 48 30

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015*

(5. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den __/__/2016

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Hensen Ejendomme 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 19. februar 2016

Direktion

Jens L. Hensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Hensen Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Hensen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 1. marts 2016

Revisionskontoret

CVR-nr.: 69885055

Annette B. Nielsen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hensen Ejendomme ApS Nederdammen 36 6760 Ribe
	CVR-nr.: 29 61 48 30
	Stiftet: 11. april 2011
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens L. Hensen
Pengeinstitut	Frøs Herreds Sparekasse Saltgade 24 6760 Ribe
Revisor	Revisionskontoret Storegade 25 1. tv 6100 Haderslev
Ejerforhold	Kapitalejer med mere end 5% af kapitalen eller 5% af stemmerne Jens Hensen Holding ApS, Nederdammen 36, 6760 Ribe

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

2015 blev et tilfredsstillende år.

Årets overskud udgør kr. 39.785 efter skat mod et overskud på kr. 81.445 i 2014.

Hvilket primært skyldes huslejenedsættelse og dermed tilpasnings til dagsaktuel markedsleje.

Selskabets balance udviser en samlet sum på kr. 4.716.071 og en egenkapital på kr. 724.592, svarer til ca. 15,4 % - og er en stigning på næste 1,4 % i forhold til 2014.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hensen Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jens Hensen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 restværdier:

Restværdi - ansat til kr. 0.

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år
Driftsmateriel og inventar	10 år

Aktiver med en kostpris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelse i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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/andre driftsomkostninger.

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.

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	290.165	339
1 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	104.273-	105-
DRIFTSRESULTAT	185.892	234
Finansielle indtægter	1.500	2
Finansielle omkostninger	145.669-	142-
RESULTAT FØR SKAT	41.723	94
2 Skat af årets resultat	1.938-	13-
ÅRETS RESULTAT	39.785	81
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	39.785	81
DISPONERET I ALT	39.785	81

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	4.646.154	4.726
3 Driftsmateriel og inventar	18.751	42
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	4.664.905	4.768
	<hr/>	<hr/>
Udskudt skatteaktiv	41.162	43
	<hr/>	<hr/>
Finansielle anlægsaktiver	41.162	43
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	4.706.067	4.811
	<hr/>	<hr/>
Andre tilgodehavender	4	0
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	10.000	91
Periodeafgrænsningsposter.....	0	10
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	10.004	101
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	10.004	101
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	4.716.071	4.912
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	150.000	150
Overført resultat	574.592	534
	724.592	684
5 EGENKAPITAL		
Prioritetsgæld	3.024.295	3.227
Kreditinstitutter	366.570	325
	3.390.865	3.552
6 Langfristede gældsforpligtelser.....		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	271.000	311
Kreditinstitutter	273.027	319
Leverandører af varer og tjenesteydelser	438	2
Anden gæld	32.800	43
7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	23.349	1
	600.614	676
Kortfristede gældsforpligtelser		
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.991.479	4.228
PASSIVER	4.716.071	4.912
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Nærtstående parter		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		
Bygninger	79.273	79
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	25.000	26
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver i alt.....	104.273	105
2 Skat af årets resultat		
Nedskrivning skatteaktiv	1.938	13
Skat af årets resultat i alt.....	1.938	13
3 Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	5.296.971	250.000
Kostpris 31. december 2015	5.296.971	250.000
Af-/nedskrivninger, primo.....	571.544-	206.250-
Årets af-/nedskrivninger.....	79.273-	24.999-
Af-/nedskrivninger 31. december 2015	650.817-	231.249-
Materielle anlægsaktiver i alt.....	4.646.154	18.751

Kontant ejendomsvurdering pr. 31.12 .2015 kr. 3.600.000

	2015	2014 kr. 1000
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos Postgaarden ApS.....	0	86
Tilgodehavender hos Jens Hensen Holding ApS	10.000	5
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt ..	10.000	91
Tilgodehavende er forrentet i henhold til gældende lovgivning		

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	150.000	0	150.000
Overført resultat	534.807	39.785	574.592
	<u>684.807</u>	<u>39.785</u>	<u>724.592</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.407.994	3.211.295	187.000	2.270.000
Kreditinstitutter	455.128	450.570	84.000	0
	<u>3.863.122</u>	<u>3.661.865</u>	<u>271.000</u>	<u>2.270.000</u>

	2015	2014 kr. 1000
7 Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.334	1
Gæld til Postgården ApS	22.015	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse i alt.....	<u>23.349</u>	<u>1</u>

Gælden er forrentet i henhold til gældende lovgivning

8 Eventualposter mv.
Ingen

NOTER

2015 2014
kr. 1000

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 3.211 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.646

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der deponeret ejerpantebrev nom t.kr. 1.300 med sikkerhed i ejendommen Nederdammen 36, Ribe.

10 Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Jens Hensen Holding Aps – hovedanpartshaver.

Transaktioner - Der har i indeværende år ikke været transaktioner med nærtstående.