

F Hansen Holding ApS

Sdr. Ommevej 123, 7330 Brande

Årsrapport for

1. oktober 2017 - 30. september 2018

CVR-nr. 29 79 04 85

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2019.

Finn Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for F Hansen Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 15. februar 2019

Direktion

Finn Hansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i F Hansen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F Hansen Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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 ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 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 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.

Vejle, den 15. februar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

Selskabsoplysninger

Selskabet

F Hansen Holding ApS
Sdr. Ommevej 123
7330 Brande

CVR-nr.: 29 79 04 85
Stiftet: 16. august 2006
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
12. regnskabsår

Direktion

Finn Hansen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at besidde og udleje fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 samt noten omkring investeringsejendomme.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 92.107 kr. mod 124.229 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 246.542 kr. mod 51.473 kr. sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F Hansen Holding ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Bruttofortjeneste	92.107	124.229
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	322.162	0
Driftsresultat	414.269	124.229
Andre finansielle indtægter	419	0
Øvrige finansielle omkostninger	-66.894	-72.938
Resultat før skat	347.794	51.291
Skat af årets resultat	-101.252	182
Årets resultat	246.542	51.473
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	246.542	51.473
Disponeret i alt	246.542	51.473

Balance 30. september

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	2.238.000	1.915.838
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.238.000</u>	<u>1.915.838</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.238.000</u>	<u>1.915.838</u>
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	0	5.730
	Andre tilgodehavender	6.849	17.167
	Tilgodehavender i alt	<u>6.849</u>	<u>22.897</u>
	Likvide beholdninger	<u>38.816</u>	<u>32.054</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>45.665</u>	<u>54.951</u>
	Aktiver i alt	<u>2.283.665</u>	<u>1.970.789</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	186.000	126.000
5	Overført resultat	394.042	147.499
	Egenkapital i alt	<u>580.042</u>	<u>273.499</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	90.000	0
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>90.000</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	632.372	666.401
	Gæld til pengeinstitutter	553.097	662.689
	Deposita	19.500	0
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.204.969</u>	<u>1.329.090</u>
6	Gældsforpligtelser	149.715	106.210
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	12.563
	Selskabsskat	17.358	20.064
	Anden gæld	232.581	229.363
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>408.654</u>	<u>368.200</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.613.623</u>	<u>1.697.290</u>
	Passiver i alt	<u>2.283.665</u>	<u>1.970.789</u>

1 Usikkerhed ved indregning eller måling**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 samt noten omkring investeringsejendomme.

Under henvisning til investeringsejendommenes beliggenhed, udlejningsprocenter m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendomme er retvisende.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering ejendomme	322.162	0
	<u>322.162</u>	<u>0</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2017	1.800.000	1.800.000
Kostpris 30. september 2018	<u>1.800.000</u>	<u>1.800.000</u>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2017	115.838	115.838
Årets regulering til dagsværdi	322.162	0
Regulering til dagsværdi 30. september 2018	<u>438.000</u>	<u>115.838</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018	<u>2.238.000</u>	<u>1.915.838</u>

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et gennemsnitlig afkastkrav på 7,5%. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet iøvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendommens type (bolig, kontor, butik mv.), alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. oktober 2017	126.000	126.000
Konverteret gæld til virksomhedskapital	<u>60.000</u>	<u>0</u>
	<u>186.000</u>	<u>126.000</u>

5. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2017	147.500	96.026
Årets overførte overskud eller underskud	<u>246.542</u>	<u>51.473</u>
	<u>394.042</u>	<u>147.499</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2018</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	32.715	501.512	665.087	697.825
Gæld til pengeinstitutter	117.000	85.097	670.097	737.475
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>19.500</u>	<u>0</u>
	<u>149.715</u>	<u>586.609</u>	<u>1.354.684</u>	<u>1.435.300</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 665 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 2.238 t.kr.

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.