

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Hansen Immobilia A/S

Mølmarksvej 172

5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Årsrapport for 1. januar - 31. december 2015

Godkendt på generalforsamlingen

22/6 2016

Dirigent:

FINN HANSEN



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

PÅTEGNINGER

| | |
|---|-------|
| Ledelsens påtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 - 3 |

LEDELSESBERETNING

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

| | |
|--------------------------------|---------|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 - 8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 - 11 |
| Noter | 13 - 14 |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for Hansen Immobilia A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. maj 2016

DIREKTION



Finn Michael Hansen

BESTYRELSE

Tine Maria Hjorslev, formand



Finn Michael Hansen



Birk Overgaard-Hjorslev



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Hansen Immobilia A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Svendborg, den 17. maj 2016

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78



Ole Nielsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Hansen Immobilia A/S
Mølmarksvej 172
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Hjemstedskommune: Svendborg

Stiftet den 9. februar 2007

DIREKTION:

Finn Michael Hansen

BESTYRELSE:

Tine Maria Hjorslev, formand
Birk Overgaard-Hjorslev
Finn Michael Hansen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen

EJERFORHOLD:

Selskabet er 100 % ejet af:
Jette og Finn Hansen, Mølmarksvej 172, 5700 Svendborg.

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er investering i, eje og drive udlejningsejendomme.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et resultat på 653.856 kr. Selskabets ledelse anser årets resultat for tilfredsstillende.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C-virksomheder, idet selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 fordele vil tilflyde 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter, andre indtægter, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger er sammen-draget i posten bruttofortjeneste i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabs-året. 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til handelsværdi, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

Erhvervsgrunde værdiansættes til købspris tillagt købsomkostninger.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 nettoskatteaktiver der 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdien på balancedagen.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2015

| Note | 2015 Kr. | 2014 Kr. |
|---|-------------|-------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 570.488 | 362.220 |
| 1 Personalemkostninger | -23.611 | -543 |
| RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER | 546.877 | 361.677 |
| Afskrivninger | -13.202 | -2.109 |
| RESULTAT FØR FINANSIERING M.V. | 533.675 | 359.568 |
| Resultat i tilknyttede virksomheder | 542.300 | 161.588 |
| Finansielle indtægter | 0 | 839 |
| 2 Finansielle omkostninger | -390.659 | -752.880 |
| RESULTAT FØR SKAT | 685.316 | -230.884 |
| 3 Skat af årets resultat | -31.460 | 292.012 |
| ÅRETS RESULTAT | 653.856 | 61.128 |

RESULTATDISPONERING

Årets resultat, der udviser et resultat på 653.856 kr. foreslås fordelt således:

| | | |
|---|---------|----------|
| Udbytte | 0 | 0 |
| Regulering nettoopskrivning efter indre værdis metode | 542.300 | 161.588 |
| Overførsel til næste år | 111.556 | -929.160 |
| | 653.856 | -767.572 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014AKTIVER

| Note | | 2015 Kr. | 2014 Kr. |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | ANLÆGSAKTIVER: | | |
| | MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER: | | |
| 4 | Investeringsjendomme | 10.249.842 | 10.249.842 |
| | | <u>10.249.842</u> | <u>10.249.842</u> |
| | FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER: | | |
| 5 | Kapitalandel i tilknyttet virksomhed | 2.411.696 | 1.869.396 |
| | ANLÆGSAKTIVER I ALT | <u>12.661.538</u> | <u>12.119.238</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER: | | |
| | TILGODEHAVENDER: | | |
| | Debitorer | 70.620 | 50.979 |
| | Andre tilgodehavender | 22.684 | 41.559 |
| 7 | Udskudt skatteaktiv | 31.746 | 63.206 |
| | | <u>125.050</u> | <u>155.744</u> |
| | LIKVIDE BEHOLDNINGER | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT | <u>125.050</u> | <u>155.744</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>12.786.589</u> | <u>12.274.982</u> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2014**PASSIVER**

| Note | 2015 Kr. | 2014 Kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| 6 EGENKAPITAL: | | |
| Aktiekapital | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 2.225.092 | 1.682.792 |
| Overført resultat | -421.370 | -532.926 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 0 |
| EGENKAPITAL I ALT | 2.303.722 | 1.649.866 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE: | | |
| 7 Udskudt skat | 0 | 0 |
| 8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE: | | |
| Prioritetsgæld | 6.899.152 | 7.153.097 |
| Deposita | 127.285 | 106.760 |
| | 7.026.437 | 7.259.857 |
| KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE: | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 179.991 | 150.000 |
| Pengeinstitut, kredit..... | 29.275 | 169.477 |
| Mellemregning tilknyttet virksomhed | 2.350.480 | 1.949.026 |
| Mellemregning kapitalejer | 832.317 | 745.416 |
| Andre gældsforpligtelser | 64.366 | 351.339 |
| | 3.456.429 | 3.365.258 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT | 10.482.866 | 10.625.116 |
| PASSIVER I ALT | 12.786.589 | 12.274.982 |
| 9 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | | |

NOTER

| Note | 2015 Kr. | 2014 Kr. |
|--|----------------|--------------------------------|
| 1 PERSONALEOMKOSTNINGER: | | |
| Lønninger | 19.013 | 12.000 |
| Andre sociale omkostninger | 190 | -6.071 |
| Øvrige personaleomkostninger..... | 4.409 | -5.387 |
| | <u>23.611</u> | <u>543</u> |
| 2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER: | | |
| Renter tilknyttet virksomhed | 81.459 | 73.821 |
| Renter kapitalejer | 4.759 | 4.554 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 304.440 | 674.504 |
| | <u>390.659</u> | <u>752.880</u> |
| 3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT: | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| Regulering udskudt skat | 31.460 | -292.012 |
| | <u>31.460</u> | <u>-292.012</u> |
| 4 INVESTERINGSEJENDOMME: | | 2015 Kr. |
| | | Grunde og bygninger |
| Anskaffelsessum primo | | 10.321.223 |
| Tilgang i året | | 0 |
| Afgang | | 0 |
| Anskaffelsessum ultimo..... | | <u>10.321.223</u> |
| Værdireguleringer primo | | -71.381 |
| Årets værdiregulering | | 0 |
| Værdireguleringer ultimo | | <u>-71.381</u> |
| REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO..... | | <u>10.249.842</u> |

NOTER

| Note | | 2015 Kr. | 2014 Kr. | |
|--|-----------------|------------------------------|---|------------------------------|
| 5 FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER: | | | | |
| Regnskabsårets investeringer i kapitalandel, der er finansielle anlægsaktiver, specificeres således: | | | | |
| Anskaffelsessum primo | | 186.603 | 186.603 | |
| Årets tilgang | | 0 | 0 | |
| Anskaffelsessum ultimo | | 186.603 | 186.603 | |
| Værdiregulering primo | | 1.682.793 | 1.521.205 | |
| Årets resultat | | 542.300 | 161.588 | |
| Årets udbytte | | 0 | 0 | |
| Værdiregulering ultimo | | 2.225.093 | 1.682.793 | |
| BOGFØRT VÆRDI ULTIMO | | 2.411.696 | 1.869.396 | |
| Kapitalandel i datterselskab specificeres således: | | | | |
| | Hjemsted | Selskabs- kapital | Stemme og ejerandel | Egenkapital |
| Hansen Immobilia GmbH | Tyskland | EUR 25.000 | 100% | 2.411.696 |
| 6 EGENKAPITAL: | | | | |
| | | Aktiekapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode | Overført resultat |
| Saldo primo | | 500.000 | 1.682.792 | -532.926 |
| Overført resultat jf. resultatdisponering | | 0 | 542.300 | 111.556 |
| | | 500.000 | 2.225.092 | -421.370 |
| Aktiekapitalen er opdelt i 500 stk. a 1.000 kr. | | | | |
| | | | 2015 Kr. | 2014 Kr. |
| 7 UDSKUDT SKATTEAKTIV/UDSKUDT SKAT: | | | | |
| Saldo, primo | | -63.206 | 228.806 | |
| Årets regulering | | 31.460 | -292.012 | |
| | | -31.746 | -63.206 | |

Udskudt skatteaktiv påhviler anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførsel.

NOTER

Note

8 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.751.554 kr. efter 5 år.
Restgæld på prioritetsgæld ultimo udgør 6.902.586 kr.

9 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for lån i DLR er tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 18d Vejstrup By.

Til sikkerhed for lån i Realkredit Danmark er tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 21 FS Sørup, Svendborg Markjorder.

Til sikkerhed for lån i DLR er tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen matr. nr. 54an Svendborg Markjorder.

Til sikkerhed for engagement med Fynske Bank er tinglyst ejerpantebreve:

Nom. 1.000.000 kr. med pant i matr. nr. 54an, Svendborg Markjorder.

Nom. 800.000 kr. med pant i matr. nr. 21fs, Sørup, Svendborg Markjorder.

Nom. 1.000.000 kr. med pant i matr. nr. 18d, Vejstrup By.