

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Hansen Immobilia A/S
Grastenevej 212, Thurø
5700 Svendborg

CVR-nr. 30 24 77 52

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på generalforsamlingen

17/5 2017

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 2016

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 14

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 17. maj 2017

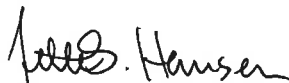
DIREKTION


Finn Michael Hansen

BESTYRELSE


Tine Maria Hjorslev, formand


Finn Michael Hansen


Jette Susanne Hansen


Birk Overgaard-Hjorslev

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Hansen Immobilia A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hansen Immobilia A/S for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 17. maj 2017

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



Ole Nielsen
statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Hansen Immobilia A/S
Grastenvvej 212, Thurø
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
Jette Susanne Hansen

REVISOR:

RevisionsFirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er investering i, eje og drive udlejningsejendomme.

USIKKERHEDER VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til mellem 4 og 6 %.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Selskabets resultat for regnskabsåret 2016 udviser et resultat på 121.121 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 2016 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.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret ændringerne i årsregnskabsloven ved lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har givet anledning til ændring af anvendt regnskabspraksis på værdiansættelse af gæld på investeringsejendomme, som fremover måles til amortiseret kostpris. Der er foretaget tilpasning af sammenlignings-tal for året 2015. Virkningen er ført over egenkapitalen primo og har påvirket egenkapitalen positivt med 272.761 efter skat. Ellers har ændringen alene afstedkommet nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav.

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

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 og nedskrivninger.

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 sel-skabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtel-ser 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 even-tuelle 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

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendomme. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

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.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill, som afskrives over 5 år.

Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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

Gæld 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 2016

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	435.011	570.488
1 Personaleomkostninger	<u>-33.835</u>	<u>-23.611</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	401.176	546.877
Afskrivninger	<u>-53.918</u>	<u>-13.202</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	347.258	533.675
Resultat i tilknyttede virksomheder	480.463	542.300
Finansielle indtægter	0	0
2 Finansielle omkostninger	<u>-807.932</u>	<u>-441.495</u>
RESULTAT FØR SKAT	19.789	634.480
3 Skat af årets resultat	<u>101.332</u>	<u>-31.444</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>121.121</u>	<u>603.036</u>
 RESULTATDISPONERING		
Årets resultat, der udviser et resultat på 121.121 kr. foreslås fordelt således:		
Udbytte	0	0
Regulering nettoopskrivning efter indre værdis metode	480.463	542.300
Overførsel til næste år	<u>-359.342</u>	<u>60.736</u>
	<u>121.121</u>	<u>603.036</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016AKTIVER

Note		2016 Kr.	2015 Kr.
	ANLÆGSAKTIVER:		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
4	Investeringsjendomme	10.249.842	10.249.842
5	Andre anlæg driftsmateriel og inventar	30.000	0
		<u>10.279.842</u>	<u>10.249.842</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.892.159	2.411.696
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>13.172.001</u>	<u>12.661.539</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	TILGODEHAVENDER:		
	Debitorer	57.463	70.620
	Andre tilgodehavender	124.443	22.684
7	Udskudt skatteaktiv	56.166	0
		<u>238.072</u>	<u>93.304</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>0</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>238.072</u>	<u>93.304</u>
	AKTIVER I ALT	<u>13.410.073</u>	<u>12.754.843</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016PASSIVER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
8 EGENKAPITAL:		
Aktiekapital	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.705.556	2.225.093
Overført resultat	-185.767	-148.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	3.019.789	2.576.484
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
7 Udskudt skat	0	45.166
9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	6.474.689	6.549.479
Deposita	167.510	127.285
	6.642.199	6.676.764
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	261.256	179.991
Pengeinstitut, kredit.....	2.100	29.275
Mellemregning tilknyttet virksomhed	3.032.619	2.350.480
Mellemregning kapitalejer	409.054	832.317
Andre gældsforpligtelser	43.055	64.366
	3.748.085	3.456.429
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	10.390.284	10.133.193
PASSIVER I ALT	13.410.073	12.754.843
10 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser		

NOTER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.
1 PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Lønninger	25.082	19.013
Andre sociale omkostninger	609	190
Øvrige personaleomkostninger.....	8.144	4.409
	<u>33.835</u>	<u>23.611</u>
Der har i regnskabsåret gennemsnitlig været en ansat.		
2 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter tilknyttet virksomhed	110.818	81.459
Renter kapitalejer	2.652	4.759
Andre finansielle omkostninger.....	694.463	355.277
	<u>807.932</u>	<u>441.495</u>
3 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Skat af årets resultat	0	0
Regulering udskudt skat	-101.332	31.444
	<u>-101.332</u>	<u>31.444</u>
4 INVESTERINGSEJENDOMME:	Grunde og bygninger	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum primo	10.321.223	10.321.223
Tilgang i året	0	0
Afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo.....	<u>10.321.223</u>	<u>10.321.223</u>
Værdireguleringer primo	-71.381	-71.381
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer ultimo	<u>-71.381</u>	<u>-71.381</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO.....	<u>10.249.842</u>	<u>10.249.842</u>

NOTER

Note	2016 Kr.	2015 Kr.		
5 ANDRE ANLÆG DRIFTSMATERIEL OG INVENTAR				
Anskaffelsessum primo	0	0		
Årets tilgang	40.000	0		
Anskaffelsessum ultimo	40.000	0		
Afskrivning primo	0	0		
Årets afskrivninger	-10.000	0		
Afskrivninger ultimo	-10.000	0		
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	30.000	0		
6 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	2.225.093	1.682.793		
Årets resultat	480.463	542.300		
Årets udbytte	0	0		
Værdiregulering ultimo	2.705.556	2.225.093		
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	2.892.159	2.411.696		
Kapitalandel i datterselskab specificeres således:				
	Hjemsted	Selskabs- kapital	Stemme og ejerandel	Egenkapital
Hansen Immobilia GmbH	Tyskland	EUR 25.000	100 %	2.892.159
7 UDSKUDT SKATTEAKTIV / UDSKUDT SKAT:				
Saldo, primo	45.166	13.722		
Årets regulering	-101.332	31.444		
	-56.166	45.166		

Udskudt skatteaktiv påhviler anlægsaktiver fratrukket skattemæssige underskud til fremførsel.

NOTER

Note	2016		
	Kr.		
8 EGENKAPITAL:	Aktiekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat
Saldo primo	500.000	2.225.093	-421.370
Ændring regnskabspraksis	0	0	272.761
Regulering vedr. GmbH	0	0	322.184
Overført resultat jf. resultatdisponering	0	480.463	-359.342
	<u>500.000</u>	<u>2.705.556</u>	<u>-185.767</u>

Aktiekapitalen er opdelt i 500 stk. a 1.000 kr.

9 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.451.756 kr. efter 5 år.

10 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.