

Hansen & Skagen A/S

K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 31 06 75 61



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. april 2016

Som dirigent:



Søren Hansen

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Hansen & Skagen A/S.

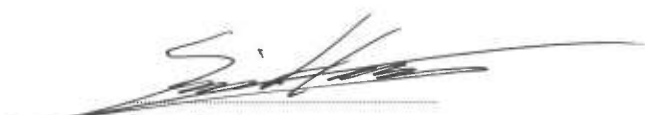
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

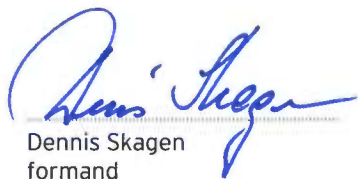
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. april 2016
Direktion:



Søren Hansen

Bestyrelse:



Dennis Skagen
formand



Trine Bergenhammer
Pleidrup



Yvonne Skagen



Søren Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hansen & Skagen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen & Skagen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 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 en 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 en 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.

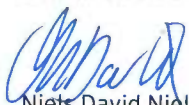
Konklusion

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.

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.

Aalborg, den 8. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Niels David Nielsen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hansen & Skagen A/S
Adresse, postnr., by	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	31 06 75 61
Stiftet	22. november 2007
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	41 39 63 90
Telefax	98 10 33 51
Bestyrelse	Dennis Skagen, formand Trine Bergenhammer Pleidrup Yvonne Skagen Søren Hansen
Direktion	Søren Hansen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Vestre Havnepromenade 1A, Postboks 710, 9100 Aalborg
Bankforbindelse	Nykredit

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden hovedaktivitet består i udlejning af og investering i fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på 633.705 kr. mod 708.952 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 7.495.185 kr.

Selskabet har påbegyndt ombygning af en del af ejendommene under udførelse, og opfører 11 spændende ejerlejligheder, som udbydes til salg i løbet af 2016.

Selskabets egenkapital er efter overførelse af årets resultat positiv med 7.495 t.kr. Selskabets aktionærer vil på førstkommande ordinære generalforsamling stille forslag om forhøjelse af selskabskapitalen og styrkelse af kapitalgrundlaget med 2.400 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der har ikke efter balancedagen været begivenheder, der vurderes at have væsentlig indflydelse på selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2015 ud over ovennævnte kapitaludvidelse.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et resultat på niveau med 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	1.655.436	2.079.902
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.655.436	2.079.902
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	321.860	298.505
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-149.109	-206.527
	Dagsværdiregulering af renteswaps	829.765	298.339
	Resultat af primær drift	2.657.952	2.470.219
	Finansielle indtægter	423	49.910
	Finansielle omkostninger	-1.829.633	-1.585.415
	Resultat før skat	828.742	934.714
2	Skat af årets resultat	-195.037	-225.762
	Årets resultat	633.705	708.952
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	633.705	708.952
		633.705	708.952

Årsregnskab 1. januar - 31. december
Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investerings-ejendomme	35.117.143	59.688.570
	Ejendomme under udførelse	26.970.080	0
		<u>62.087.223</u>	<u>59.688.570</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>62.087.223</u>	<u>59.688.570</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	29.427	2.694
	Periodeafgrænsningsposter	24.582	17.614
		<u>54.009</u>	<u>20.308</u>
	Likvide beholdninger	<u>830.683</u>	<u>391.079</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>884.692</u>	<u>411.387</u>
	AKTIVER I ALT	<u>62.971.915</u>	<u>60.099.957</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	2.100.000	2.100.000
	Overført resultat	5.395.185	4.761.480
	Egenkapital i alt	<u>7.495.185</u>	<u>6.861.480</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.528.266	1.333.229
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.528.266</u>	<u>1.333.229</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	39.746.760	39.823.703
	Gæld til banker	465.960	701.823
		<u>40.212.720</u>	<u>40.525.526</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	642.956	710.590
	Gæld til banker	6.751.880	6.597.780
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	992.580	72.398
	Gæld til associerede virksomheder	2.409.370	0
	Deposita og forudbetalt leje	762.003	743.404
	Anden gæld	2.176.955	3.255.550
		<u>13.735.744</u>	<u>11.379.722</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>53.948.464</u>	<u>51.905.248</u>
	PASSIVER I ALT	<u>62.971.915</u>	<u>60.099.957</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
7 Sikkerhedsstillelser
8 Nærtstående parter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	2.100.000	4.761.480	6.861.480
Årets resultat	0	633.705	633.705
Egenkapital 31. december 2015	<u>2.100.000</u>	<u>5.395.185</u>	<u>7.495.185</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen & Skagen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Investeringsjendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Selskabets indtægter omfatter primært årets huslejeindtægter fra udlejningsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelse, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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

Ejendomme under udførsel måles til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til statusdagens kursværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2015	2014
2 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	195.037	225.762
	<u>195.037</u>	<u>225.762</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Ejendomme under udførelse	I alt
Kostpris 1. januar 2015	55.336.698	0	55.336.698
Tilgang i årets løb	0	2.076.793	2.076.793
Overførsel fra andre poster	-24.893.287	24.893.287	0
Kostpris 31. december 2015	30.443.411	26.970.080	57.413.491
Værdireguleringer 1. januar 2015	4.351.872	0	4.351.872
Årets værdiregulering	321.860	0	321.860
Værdireguleringer 31. december 2015	4.673.732	0	4.673.732
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	35.117.143	26.970.080	62.087.223

4 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Selskabet har påbegyndt projektudvikling af Ryesgade Skole. Da "Ryesgade Skole" er i projektudviklingsfasen, er ejendommenes markedsværdi vurderet til selskabets anskaffelsespris tillagt gennemførte forbedringer.

Selskabets beholdning af investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2015 har ledelsen foretaget en systematisk vurdering af hver enkelt ejendom under hensyntagen til beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeaftaler, renteniveau m.v.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi. De anvendte forretningsfaktorer udgør 5,75 % for erhvervsjendomme. For at illustrere følsomheden og effekten ved ændringer i forretningsfaktorerne på selskabets investeringsejendomme i 2015 er i nedenstående matrix vist værdi af ejendomme, egenkapital og resultat før skat ved ændringer på +/- 0,25 %.

Følsomhedsanalyse

t.kr.	-0,25 %	Anvendt	+0,25 %
Værdi af ejendomme	63.206	62.087	61.062
Egenkapital	8.368	7.495	6.695
Resultat før skat	1.947	829	-197

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 2.100 stk. a nom. 1.000,00 kr.	2.100.000	2.100.000
	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

kr.	2015	2014	2013	2012	2011
Saldo primo	2.100.000	2.100.000	500.000	500.000	500.000
Kapitalforhøjelse	0	0	1.600.000	0	0
	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>2.100.000</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	40.159.316	412.556	39.746.760	31.385.860
Gæld til banker	696.360	230.400	465.960	0
	<u>40.855.676</u>	<u>642.956</u>	<u>40.212.720</u>	<u>31.385.860</u>

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 40.159 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 62.087 t.kr.

8 Nærtstående parter

Hansen & Skagen A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Multi Invest, Aalborg A/S	K. Christensens Vej 4, 9200 Aalborg SV
Vigen Holding ApS	Fjordgade 6, 9000 Aalborg