

Hansen Real Estates A/S

Merkurvej 15, 4200 Slagelse
CVR-nr. 31 36 05 28

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 13.04.16

Henrik Boye Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Hansen Real Estates A/S
Merkurvej 15
4200 Slagelse
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 31 36 05 28

Bestyrelse

Mona Lisa Hansen, formand
Henrik Boye Hansen
Ulrich Rutkjær Jensen

Direktion

Henrik Boye Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Hansen Real Estates A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 13. april 2016

Direktionen

Henrik Boye Hansen

Bestyrelsen

Mona Lisa Hansen
Formand

Henrik Boye Hansen

Ulrich Rutkjær Jensen

Til kapitalejeren i Hansen Real Estates A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen Real Estates A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført den usikkerhed der er knyttet til værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i strid med selskabsloven stillet kaution for hovedaktionæren og dennes familie, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Selskabet arbejder intenst på at bringe forholdet i orden.

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.

Næstved, den 13. april 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, udlejning af bolig og erhvervslejemål samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomsportefølje omfatter pr. 31.12.15 i alt 10 ejendomme, hvoraf 4 ejendomme er erhvervet med henblik på videresalg. Alle ejendomme er optaget til kostpris med tillæg af forbedringer og den samlede værdi af selskabets ejendomsportefølje udgør pr. 31.12.15 t.DKK 8.178.

Det er ledelsens forventning, at selskabets beholdning af ejendomme samlet set kan realiseres til en værdi, der mindst svarer til bogført værdi, men der knytter sig en mindre usikkerhed til værdiansættelsen af den enkelte ejendom. Selskabet har primo 2016 frasolgt yderligere en ejendom med væsentlig avance.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 256.016 mod DKK 153.583 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.697.675.

Årets resultat anses for meget tilfredsstillende.

Selskabet har via frasalg over de seneste par år fået nedbragt engagementet hos selskabets pengeinstitut, således at selskabet ikke længere har en kassekredit. At der pr. 31.12.15 er en gæld til pengeinstitutter skyldes således udelukkende, at banken yder mellemfinansiering, indtil tinglysning af en solgt ejendom er på plads og deponerede midler frigives.

Ledelsen oplever en bedring i markedssituationen og med baggrund i forventningerne til øgede indtægter fra handler vedrørende ejendomme til videresalg, er det ledelsens opfattelse, at det likvide beredskab vil være sikret, og ledelsen aflægger derfor regnskabet med fortsat positiv drift for øje.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015 DKK	2014 DKK
	750.887	628.393
2 Personaleomkostninger	-95.140	-73.318
	655.747	555.075
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-120.000	-120.000
	535.747	435.075
Andre finansielle indtægter	515	0
Andre finansielle omkostninger	-280.246	-281.492
	256.016	153.583
Skat af årets resultat	0	0
	256.016	153.583
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	256.016	153.583
I alt	256.016	153.583

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	5.870.218	5.990.218
	Materielle anlægsaktiver i alt	5.870.218	5.990.218
	Anlægsaktiver i alt	5.870.218	5.990.218
	Råvarer og hjælpematerialer	2.307.985	1.627.692
	Varebeholdninger i alt	2.307.985	1.627.692
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	98.758	219.231
	Andre tilgodehavender	59.075	62.301
	Tilgodehavender i alt	157.833	281.532
3	Likvide beholdninger	357.393	891.986
	Omsætningsaktiver i alt	2.823.211	2.801.210
	Aktiver i alt	8.693.429	8.791.428

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	2.197.675	1.941.659
4	Egenkapital i alt	2.697.675	2.441.659
	Gæld til realkreditinstitutter	3.421.278	3.086.257
	Anden gæld	1.444.522	1.216.129
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.865.800	4.302.386
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	395.992	22.087
	Gæld til kreditinstitutter	204.091	720.216
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	169.625	151.375
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	181.254	190.198
	Anden gæld	178.992	963.507
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.129.954	2.047.383
	Gældsforpligtelser i alt	5.995.754	6.349.769
	Passiver i alt	8.693.429	8.791.428

6 Sikkerhedsstillelser

7 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til videresalg og måles til kostpris eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets ejendomsportefølje omfatter pr. 31.12.15 i alt 10 ejendomme, hvoraf 4 ejendomme er erhvervet med henblik på videresalg. Alle ejendomme er optaget til kostpris med tillæg af forbedringer og den samlede værdi af selskabets ejendomsportefølje udgør pr. 31.12.15 t.DKK 8.178.

Det er ledelsens forventning, at selskabets beholdning af ejendomme samlet set kan realiseres til en værdi, der mindst svarer til bogført værdi, men der knytter sig en usikkerhed til værdiansættelsen af den enkelte ejendom. Selskabet har primo 2016 frasolgt yderligere en ejendom med væsentlig avance.

	2015	2014
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	50.000	43.478
Personaleomkostninger i øvrigt	45.140	29.840

I alt	95.140	73.318
-------	--------	--------

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

3. Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindestående på t.DKK 320, som er deponeret af køber af en ejendom, og som først kan udbetales, når alle handelens betingelser er opfyldt, og overdragelsen er endelig.

4. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	500.000	1.788.076
Forslag til resultatdisponering	0	153.583
Saldo pr. 31.12.14	500.000	1.941.659

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	500.000	1.941.659
Forslag til resultatdisponering	0	256.016
Saldo pr. 31.12.15	500.000	2.197.675

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	500	1.000

5. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	375.792	3.320.364	3.797.070	3.090.583
Anden gæld	20.200	1.355.642	1.464.722	1.233.890
I alt	395.992	4.676.006	5.261.792	4.324.473

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.797 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 5.870.

Selskabet har udstedt pantebreve og ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.780, der giver pant i grunde og bygninger og varebeholdning med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.178. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt og anden gæld.

Der er afgivet pant i ejendom vedrørende ejerforening på t.DKK 18.

7. Nærtstående parter

Selskabet har stillet kaution for hovedaktionæren og dennes familie. Restgælden omfattet af kautionerne udgør pr. 31.12.15 i alt t.DKK 2.021.