



**Aage Hansen Ejendomsadministration ApS  
Søndersøvej 2  
5492 Vissenbjerg**

**CVR-nummer: 72940628**

**ÅRSRAPPORT  
1. maj 2016 til 30. april 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den     /     2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 3. oktober 2017

### **Direktion**

Ruth Hansen



## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

Vi har opstillet årsregnskabet for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS for perioden 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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.

Odense C, den 3. oktober 2017  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet** Aage Hansen Ejendomsadministration ApS  
Søndersøvej 2  
5492 Vissenbjerg

CVR-nr.: 72 94 06 28  
Stiftet: 26. oktober 1983  
Hjemsted: Assens  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april

**Direktion** Ruth Hansen

**Revisor** Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Læssøegade 24  
5000 Odense C



## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af lokaler.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsjendommene.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For





**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

	2016/17	2015/16 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>34.756</b>	<b>52</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-24.039	-18
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>10.717</b>	<b>34</b>
1 Skat af årets resultat.....	-2.472	-8
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>8.245</b>	<b>26</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	8.245	26
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>8.245</b>	<b>26</b>



**BALANCE PR. 30. APRIL 2017**  
**AKTIVER**

	2017	2016 tkr.
2 Grunde og bygninger .....	1.322.808	1.323
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.322.808</b>	<b>1.323</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.322.808</b>	<b>1.323</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	4.235	4
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.235</b>	<b>4</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>22.966</b>	<b>29</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>27.201</b>	<b>33</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.350.009</b>	<b>1.356</b>



**BALANCE PR. 30. APRIL 2017**  
**PASSIVER**

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital .....	200.000	200
Reserve for opskrivninger .....	0	500
Overført resultat.....	339.022	-170
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>539.022</b>	<b>530</b>
Prioritetsgæld.....	358.003	395
Selskabsskat.....	369	0
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>358.372</b>	<b>395</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	37.175	37
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	27.811	29
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	23.454	15
Selskabsskat.....	5.524	10
Anden gæld.....	2	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	358.649	340
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>452.615</b>	<b>431</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>810.987</b>	<b>826</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.350.009</b>	<b>1.356</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## NOTER

	2016/17	2015/16 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	2.369	8
Regulering af tidligere års skat .....	103	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>2.472</b>	<b>8</b>

	Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	1.278.585
Kostpris 30. april 2017	1.278.585
Opskrivninger, primo.....	500.000
Opskrivninger 30. april 2017	500.000
Af-/nedskrivninger, primo .....	-455.777
Af-/nedskrivninger 30. april 2017	-455.777
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1.322.808</b>

	Primo	Overførsel	Kapital- regulering	Forslag til re- sultatdisponere- ring	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	200.000	0	0	0	200.000
Reserve for opskrivninger .....	500.000	0	-500.000	0	0
Overført resultat .....	-169.223	500.000	0	8.245	339.022
	<b>530.777</b>	<b>500.000</b>	<b>-500.000</b>	<b>8.245</b>	<b>539.022</b>



## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	432.116	395.178	37.175	207.525
Selskabsskat .....	0	369	0	0
	<u>432.116</u>	<u>395.547</u>	<u>37.175</u>	<u>207.525</u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 395.547 er der givet pant i selskabets grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 1.322.808. Den offentlige ejendomsværdi er kr. 1.250,000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ruth Hansen

Direktør

Serienummer: CVR:72940628-RID:15337422

IP: 80.62.117.5

2017-10-05 09:42:31Z

NEM ID 


## Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.142.140

2017-10-05 10:29:25Z

NEM ID 

## Ruth Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:72940628-RID:15337422

IP: 80.62.117.5

2017-10-05 11:10:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: G2451-W6HPS-5TBS3-IFK6L-6UK40-78A14

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>