



**Aage Hansen Ejendomsadministration ApS**  
**Lisevej 20**  
**5270 Odense N**

**CVR-nummer: 72940628**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. maj 2018 til 30. april 2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/10 2019

  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. maj 2018 - 30. april 2019</b>	
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12



## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 25. september 2019

**Direktion**

Ruth Hansen



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

Vi har opstillet årsregnskabet for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS for perioden 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 skatteregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt skatteregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med skattelovgivningen.

Odense M, den 25. september 2019

**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**

CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

mne23413



**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Aage Hansen Ejendomsadministration ApS  
Lisevej 20  
5270 Odense N

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

**Direktion**

Ruth Hansen

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Bredbjergvej 46  
5230 Odense M



## **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.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. MAJ 2018 - 30. APRIL 2019**

	2018/19	2017/18 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>88.559</b>	<b>72</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>88.559</b>	<b>72</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	75
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>88.559</b>	<b>147</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-35.800	-25
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>52.759</b>	<b>122</b>
1 Skat af årets resultat .....	6.186	-19
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>58.945</b>	<b>103</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	58.945	103
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>58.945</b>	<b>103</b>



**BALANCE PR. 30. APRIL 2019**  
**AKTIVER**

	2019	2018 tkr.
2 Grunde og bygninger .....	0	1.398
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>1.398</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>0</b>	<b>1.398</b>
Selskabsskat .....	0	2
Andre tilgodehavender .....	0	0
Periodeafgrænsningsposter .....	0	4
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.122.540</b>	<b>27</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.122.540</b>	<b>33</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.122.540</b>	<b>1.431</b>





**BALANCE PR. 30. APRIL 2019**  
**PASSIVER**

	2019	2018 tkr.
Virksomhedskapital .....	200.000	200
Overført resultat.....	501.299	442
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>701.299</b>	<b>642</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	9
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>9</b>
Prioritetsgæld.....	0	320
Selskabsskat.....	1.690	9
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.690</b>	<b>329</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	0	38
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.474	9
Selskabsskat.....	8.448	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	395.629	376
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>419.551</b>	<b>451</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>421.241</b>	<b>780</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.122.540</b>	<b>1.431</b>



## NOTER

	2018/19	2017/18 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	2.690	10
Regulering af udskudt skat .....	-8.860	9
Regulering af tidligere års skat.....	-16	0
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>-6.186</b>	<b>19</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		1.278.585
Afgang i årets løb .....		-1.278.585
Opskrivninger, primo.....		575.272
Afgang i årets løb .....		-575.272
Af-/nedskrivninger, primo .....		-455.777
Korrektion af tidligere nedskrivning .....		455.777
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>0</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

	2017/18	2017/18
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	0	1.398.080
Afkastkrav	0%	6%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	0%	30%

Ejendommen er solgt pr. 1. marts 2019.



**NOTER**

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	442.354	58.945	501.299
	<u>642.354</u>	<u>58.945</u>	<u>701.299</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	357.989	0	0
Selskabsskat.....	9.448	1.690	0
	<u>367.437</u>	<u>1.690</u>	<u>0</u>



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **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**

#### **Investeringsejendomme**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten

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

### **Tilgodehavender**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

### **Gældsforpligtelser**

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