



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

CVR-nummer: 72940628

**ÅRSRAPPORT
1. maj 2017 til 30. april 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24/8 2018

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. maj 2017 - 30. april 2018

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vissenbjerg, den 23. august 2018

Direktion

Ruth Hansen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Vi har opstillet årsregnskabet for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS for perioden 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense C, den 23. august 2018
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Aage Hansen Ejendomsadministration ApS
Søndersøvej 2
5492 Vissenbjerg

CVR-nr.: 72 94 06 28
Stiftet: 26. oktober 1983
Kommune: 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.



RESULTATOPGØRELSE
1. MAJ 2017 - 30. APRIL 2018

	2017/18	2016/17 tkr.
BRUTTORESULTAT	71.263	34
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	71.263	34
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	75.272	0
DRIFTSRESULTAT	146.535	34
Andre finansielle indtægter	3	0
Andre finansielle omkostninger.....	-23.896	-24
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	122.642	10
1 Skat af årets resultat.....	-19.310	-2
ÅRETS RESULTAT	103.332	8
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	103.332	8
DISPONERET I ALT	103.332	8



BALANCE PR. 30. APRIL 2018
AKTIVER

	2018	2017 tkr.
2 Grunde og bygninger	1.398.080	1.323
Materielle anlægsaktiver	1.398.080	1.323
ANLÆGSAKTIVER	1.398.080	1.323
Selskabsskat	1.631	0
Andre tilgodehavender	2	0
Periodeafgrænsningsposter	4.350	4
Tilgodehavender	5.983	4
Likvide beholdninger	27.020	23
OMSÆTNINGSAKTIVER	33.003	27
AKTIVER	1.431.083	1.350



BALANCE PR. 30. APRIL 2018
PASSIVER

	2018	2017 tkr.
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for opskrivninger	0	0
Overført resultat.....	442.354	339
3 EGENKAPITAL.....	642.354	539
Hensættelse til udskudt skat	8.860	0
HENSATTE FORPLIGTELSER	8.860	0
Prioritetsgæld.....	320.489	358
Selskabsskat.....	9.448	0
4 Langfristede gældsforpligtelser	329.937	358
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	37.500	37
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	28.117	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.000	24
Selskabsskat.....	0	5
Anden gæld.....	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	376.315	359
Kortfristede gældsforpligtelser	449.932	453
GÆLDSFORPLIGTELSER	779.869	811
PASSIVER	1.431.083	1.350
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2017/18	2016/17 tkr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	10.450	2
Regulering af udskudt skat	8.860	0
Skat af årets resultat i alt	19.310	2
2 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		1.278.585
Kostpris 30. april 2018		1.278.585
Opskrivninger, primo.....		500.000
Årets opskrivninger		75.272
Opskrivninger 30. april 2018		575.272
Af-/nedskrivninger, primo		-455.777
Af-/nedskrivninger 30. april 2018		-455.777
Materielle anlægsaktiver i alt		1.398.080

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 mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2019.

	2017/18	2016/17
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	1.398.080	1322.808
Afkastkrav	6%	6%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	30%	39%



NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat.....	339.022	103.332	442.354
	<u>539.022</u>	<u>103.332</u>	<u>642.354</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	395.178	357.989	37.500	169.308
Selskabsskat	369	9.448	0	0
	<u>395.547</u>	<u>367.437</u>	<u>37.500</u>	<u>169.308</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på nominelt kr. 357.989 er der givet pant i selskabets grund og bygning, hvis regnskabsmæssige værdi er kr. 1.398.080. Den offentlige ejendomsværdi er kr. 1.250.000.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Aage Hansen Ejendomsadministration ApS for 2017/18 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

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 deklareres.

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 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

PENNEO

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

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

Ruth Hansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-704761354082

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-08-28 07:34:12Z

NEM ID 

Morten Damgaard Møller (CPR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.xxx.xxx

2018-08-28 08:08:07Z

NEM ID 

Ruth Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-704761354082

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-08-29 10:32:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 00HVS-WCHKQ-C7OKK-OETEZ-25WOB-3561T

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>. 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>