

Hansen/Jensen Invest ApS

CVR-nummer 27433286

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 31/5 2013

Dirigent


JAN HEDEGAARD

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Hansen/Jensen Invest ApS
Dragebakken 22
5560 Aarup

Hjemstedskommune:

Assens

CVR-nummer:

27433286

Regnskabsperiode:

1. januar 2012 - 31. december 2012

Direktion

Bjørn Kabat Hansen
Hans Henrik Jensen

Revisor

Dansk Revision Hunderup
godkendt revisionsaktieselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for Hansen/Jensen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret

Assens, 22. maj 2013

Direktionen:



Bjørn Kabat Hansen

1. januar 2012 - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.



Hans Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hansen/Jensen Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hansen/Jensen Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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, at 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 vurderingen 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 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

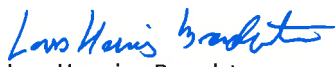
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af

årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense M, 22. maj 2013

Dansk Revision Hunderup
godkendt revisionsaktieselskab


Jan Hedegaard
Registreret revisor


Lars Henning Brandstrup
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at købe og sælge af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I løbet af 2012 har udlejningssituationen været stabil i Assens og Odense, mens den ene ejendom i Svendborg fortsat har været ramt af stor udskiftning og deraf tomgang. Ved udgangen af 2012 er udlejningen stabiliseret i alle 3 byer. Ultimo 2012 er 1 erhvervslejemål under ombygning til udlejning i 2013, mens der ikke er tomgang i boliglejemålene.

I løbet af 2012 har det været sværere at hæve lejen end tidligere, og udlejningen af et erhvervslejemål er sket til reducerede priser. Lejen er seneste år steget kun med 0,8% - primært på grund af mindre rabatter på de større lejemål i Svendborg. Samtidig har Selskabet meget få lejemål med lejereserver og dermed er muligheden for stigende lejeindtægter ud over prisudviklingen begrænset.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 6,2%, hvilket er uændret i forhold til 2011. Ændring af afkastkravet på Frederiksgade 11B og Kindhestegade medfører samlet en negativ kursregulering på porteføljen på 0,125 mio. Selskabets ejendomme er ikke blevet vurderet i 2012, og ledelsen vurderer at værdiansættelse af udlejningsejendomme fortsat er vanskelig pga. få reelle ejendomshandler på Fyn.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Assens – 3 beboelsesejendomme

7,04%

Odense – 3 beboelsesejendomme/mindre erhverv

5,78%

Svendborg – 1 beboelsesejendom/4 ejerlejligheder

6,12%

Selskabet har kun i meget begrænset omfang oplevet forringede vilkår på finansieringssiden. Selskabet har i 2013 fået Selskabets bankfinansiering samlet til ét lån med afvikling over 15 år. Selskabets realkreditgæld er låst fast på 1-5 år., hvilket betyder at ca. 65 % af selskabets realkreditgæld er fastforrentet i 2013/2014.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der vil i 2013 være et normaliseret renoveringsprogram. Ombygning af erhvervslejemålet i Dronningensgade færdiggøres pr. 01.03, mens en mindre del af vinduerne i 2 af selskabets ejendomme påtænkes udskiftet i efteråret 2013.

Selskabet forventer at med uændret renteniveau samt stabil udlejning af selskabets ejendomme at kunne præsentere et resultat før værdireguleringer på 0,5-0,6 mio. i 2013.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Finansielle indtægter og omkostninger

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 godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris med tillæg af omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen. Investeringsejendomme indregnes efterfølgende til markedsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Markeds-værdien beregnes med udgangspunkt i et budgetteret afkast før finansielle poster på gennemsnitlig 6,60 % p.a.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles efter reglerne for investerings-ejendomme til kursværdi på statustidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balance-dagens 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.

		2012	2011
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Drift af investeringsejendomme	1.881.964	1.780
	Indtægter i alt	1.881.964	1.780
	Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi	-125.000	215
	Drift af investeringsejendomme	1.756.964	1.995
	Andre eksterne omkostninger	-49.831	-61
	Regulering af deposita	83.547	128
	Resultat før finansielle poster	1.790.680	2.062
	Finansielle indtægter	56.799	29
	Finansielle omkostninger	-1.309.040	-1.630
	Resultat før skat	538.439	462
1	Skat af årets resultat	-133.000	-209
	Årets resultat	405.439	253
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat primo	1.778.304	1.526
	Årets resultat	405.439	253
	Til disposition i alt	2.183.743	1.778
	Overført resultat ultimo	2.183.743	1.778
	Resultatdisponering i alt	2.183.743	1.778

		2012	2011
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
2	Grunde og bygninger	39.000.001	39.125
	Materielle anlægsaktiver	39.000.001	39.125
	Anlægsaktiver i alt	39.000.001	39.125
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.424	9
	Andre tilgodehavender	0	1
	Tilgodehavender	1.424	10
	Likvide beholdninger	26.145	14
	Omsætningsaktiver i alt	27.569	25
	Aktiver i alt	39.027.569	39.150

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.183.743	1.778
3	Egenkapital i alt	2.308.743	1.903
	Hensættelser til udskudt skat	1.365.000	1.232
	Hensatte forpligtelser	1.365.000	1.232
	Ansvarlig lånekapital	117.500	118
	Gæld til realkreditinstitutter	26.384.775	26.837
	Kreditinstitutter	7.117.226	7.328
4	Langfristede gældsforpligtelser	33.619.501	34.282
	Gæld til realkreditinstitutter	384.000	685
	Kreditinstitutter	759.737	444
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	93.386	49
	Anden gæld	497.202	554
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.734.325	1.732
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	36.718.826	37.246
	Passiver i alt	39.027.569	39.150
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011	
	DKK	1.000 DKK	
1 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat	133.000	115	
Reg. af udskudt skat tidligere år	0	94	
Skat af årets resultat i alt	133.000	209	
2 Grunde og bygninger			
Kostpris 1. januar	34.247.283	34.243	
Tilgang i årets løb	0	6	
Afgang i årets løb	0	-1	
Kostpris 31. december	<u>34.247.283</u>	<u>34.247</u>	
Opskrivninger 1. januar	4.877.718	4.663	
Årets opskrivninger	-125.000	214	
Opskrivninger 31. december	<u>4.752.718</u>	<u>4.878</u>	
Grunde og bygninger i alt	39.000.001	39.125	
3 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	1.778	1.903
Årets resultat	0	405	405
Egenkapital ultimo	125	2.184	2.309
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	28.746.000	28.836	

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 26.462.837 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør 39.000.001 DKK.

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er deponeret følgende i ovenstående grunde og bygninger:

Ejerpantebrev t.DKK 200 med pant i ejendommen beliggende Kindhestegade 10, Assens
Ejerpantebrev t.DKK 650 med pant i ejendommen beliggende Strandgade 2, Assens
Ejerpantebrev t.DKK 650 med pant i ejendommen beliggende Brammingevej 21, Odense
Ejerpantebrev t.DKK 600 med pant i ejendommen beliggende Frederiksgade 11B, Svendborg
Ejerpantebrev t.DKK 1.000 med pant i ejendommen beliggende Frederiksgade 13, Svendborg
Ejerpantebrev t.DKK 800 med pant i ejendommen beliggende Roersvej 2, Odense
Ejerpantebrev t.DKK 2.500 med pant i ejendommen beliggende Dronningensgade 12A, Odense

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Faaborg er deponeret følgende:

Ejerpantebrev t.DKK 500 med pant i ejendommen beliggende Willemoesgade 5, Assens