

## **Hansen/Jensen Invest ApS**

**CVR-nr. 27 43 32 86**

**Årsrapport for 2013**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 30/05 2014

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Hansen/Jensen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 23. maj 2014

Direktion



Bjørn Kabat Hansen



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 - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, 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 virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der passerende 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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.

Odense, den 23. maj 2014

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab



Jan Hedegaard  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Hansen/Jensen Invest ApS Dragebakken 22 5560 Aarup
	CVR-nr.: 27 43 32 86 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Assens
Direktion	Bjørn Kabat Hansen Hans Henrik Jensen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013 udviser et overskud på kr. 952.888, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 3.261.631.

Selskabets drift er blevet forbedret i løbet af 2013, hvor en stigende lejeindtægt har forbedret omsætningen med 250.000 kr., hvor driftsudgifterne kun er steget med 20.000 kr. På finansieringssiden har selskabet nydt gavn af faldende realkreditrenter samt udløb af gamle F3 lån, som er blevet refinansieret til væsentlig lavere renter. Trods faldende bankgæld også i 2013, er rentekomkostninger på banklån igen i 2013 steget, i 2013 med 75.000 kr. i forhold til 2012.

Selskabets driftsresultat på 900.000 kr. før skat og værdiregulering af aktiver og gæld men efter renter, vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

I løbet af 2013 har udlejningssituationen været stabil i alle 3 byer. Ombygningen af Dronningensgade erhverv har belastet resultatet negativt med samlet omkring 125.000 kr., men med ny stabil lejer har det samlet været en positiv udvikling for ejendommen. Primo 2014 er der indgået lejekontrakter med 2 lejere til Willemoesgade, så ejendommen endelig igen er 100% udlejet.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 6,69%, hvilket er en forhøjelse på ca. 0,5% i forhold til 2012. Selskabets ejendomme er ikke blevet vurderet i 2013, og markedet for udlejningsejendomme er trods tegn på bedring fortsat vanskeligt, da finansieringsvilkår gør det vanskeligt for køber at få handler finansieret. Selskabet har ikke siden 2010 foretaget positiv regulering af selskabets ejendomme, og er i dag indregnet til ca. 1 % højere driftsafkast end for 5 år siden.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Assens – 3 beboelsesejendomme	7,32% (+0,28%)
Odense – 3 beboelsesejendomme/mindre erhverv	6,29% (+0,51%)
Svendborg – 1 beboelsesejendom/4 ejerlejligheder	6,36% (+0,24%)

Selskabet har kun i meget begrænset omfang oplevet forringede vilkår på finansieringssiden. Selskabet fik i 2013 omlagt bankfinansieringen samlet til et serielån 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 og 2014.

Der vil i 2014 være et normaliseret renoveringsprogram og med normal omsætning på lejesiden samt uændret finansieringsniveau, forventer ledelsen i 2014, at resultatet bliver i niveauet 0,8-0,9 mio. før skat og værdireguleringer.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.149.357</b>	<b>1.915.679</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		153.279	-76.907
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.302.636</b>	<b>1.838.772</b>
Finansielle indtægter		16.460	8.707
Finansielle omkostninger		-1.264.452	-1.309.040
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.054.644</b>	<b>538.439</b>
Skat af årets resultat	1	-101.756	-133.000
<b>Årets resultat</b>		<b>952.888</b>	<b>405.439</b>
Overført overskud		952.888	405.439
		<b>952.888</b>	<b>405.439</b>

**Balance 31. december**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		38.998.673	39.000.001
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>38.998.673</b>	<b>39.000.001</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>38.998.673</b>	<b>39.000.001</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.424
Periodeafgrænsningsposter		2.724	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.724</b>	<b>1.424</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>25.505</b>	<b>26.144</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>28.229</b>	<b>27.568</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.026.902</b>	<b>39.027.569</b>

**Balance 31. december**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.136.631	2.183.743
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>3.261.631</b>	<b>2.308.743</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.466.631	1.365.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.466.631</b>	<b>1.365.000</b>
Ansvarlig lånekapital		117.500	117.500
Banker		6.068.773	6.626.031
Gæld til realkreditinstitutter		25.789.639	26.384.775
Deposita		660.177	664.317
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>32.636.089</b>	<b>33.792.623</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	925.921	727.000
Banker		317.313	243.615
Modtagne forudbetalinger fra kunder		72.457	93.386
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		241.185	317.119
Selskabsskat		125	0
Anden gæld		105.550	180.083
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.662.551</b>	<b>1.561.203</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>34.298.640</b>	<b>35.353.826</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.026.902</b>	<b>39.027.569</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	125	0
Regulering af udskudt skat	101.631	133.000
	<b>101.756</b>	<b>133.000</b>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
		kr.
Kostpris 1. januar		34.247.283
Tilgang i årets løb		-1.328
Kostpris 31. december		34.245.955
Værdireguleringer 1. januar		4.752.718
Værdireguleringer 31. december		4.752.718
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<b>38.998.673</b>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	2.183.743	2.308.743
Årets resultat	0	952.888	952.888
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>3.136.631</b>	<b>3.261.631</b>

Selskabskapitalen består af 0 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. januar	31. december	næste år	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Ansvarlig lånekapital	117.500	117.500	0	0
Banker	6.969.031	6.554.373	485.600	4.100.600
Gæld til realkreditinstitutter	26.768.775	26.229.960	440.321	21.885.687
Deposita	664.317	660.177	0	0
	<b>34.519.623</b>	<b>33.562.010</b>	<b>925.921</b>	<b>25.986.287</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 26.769, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 38.999.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 6.250 i ovenstående grunde og bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hansen/Jensen Invest ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2013 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.