

# Hansen/Jensen Invest ApS

CVR-nr. 27 43 32 86

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære ge-  
neralforsamling den 31/05 2015



---

Jan Hedegaard  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarup, den 31. maj 2015

**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 2014, 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 31. maj 2015

**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 2014 udviser et overskud på kr. 756.946, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en egenkapital på kr. 4.018.577.

Selskabets drift er blevet marginalt forbedret i løbet af 2014, hvor en svagt stigende lejeindtægt har forbedret omsætningen med godt 1 % til samlet 2,95 mio. Inklusiv øvrige indtægter udgør selskabets samlede indtægter 3,1 mio., svarende til en forbedring på 3 % siden 2013. Driftsudgifterne er steget med 7 % til 0,85 mio. blandt på grund af ekstraudgifter ifm. stormene i ultimo 2013. På finansieringssiden har selskabet nydt gavn af faldende realkreditrenter samt udløb af gamle lån, som er blevet refinansieret til væsentlig lavere renter.

Selskabets driftsresultat før skat og værdireguleringer i niveauet 1,1 mio. vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

I løbet af 2014 har udlejningssituationen været stabil i alle 3 byer.

Selskabets ejendomme er optaget til et gennemsnitsafkast på 6,81%, hvilket er en forhøjelse på 0,12 % i forhold til 2013. Selskabets ejendomme er ikke blevet eksternt vurderet i 2014, og selskabet har ikke siden 2010 foretaget positive reguleringer af selskabets ejendomme og er i dag optaget ca. 1,5 % højere end for 5 år siden.

Ejendommene er optaget til følgende afkast:

Assens – 3 beboelsesejendomme	7,53% (+0,21%)
Odense – 3 beboelsesejendomme/mindre erhverv	6,57% (+0,28%)
Svendborg – 1 beboelsesejendom/4 ejerlejligheder	6,95% (+0,60%)

Der vil i 2015 være et normaliseret renoveringsprogram for porteføljen på nær Roersvej, som istandsættes renovering af ejendommens 6 af 8 lejemål samt ny bagfacade og tag. Det forventes et resultat på linie med 2014 på niveauet 1,2-1,3 mio. før værdireguleringer og skat.

### 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	2014	2013
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.091.104</b>	<b>2.149.357</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-80.309	153.279
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.010.795</b>	<b>2.302.636</b>
Finansielle indtægter		9.693	16.460
Finansielle omkostninger		-1.064.137	-1.264.452
<b>Resultat før skat</b>		<b>956.351</b>	<b>1.054.644</b>
Skat af årets resultat	1	-199.405	-101.756
<b>Årets resultat</b>		<b>756.946</b>	<b>952.888</b>
Overført overskud		756.946	952.888
		<b>756.946</b>	<b>952.888</b>

## Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		38.998.673	38.998.673
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u>38.998.673</u>	<u>38.998.673</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>38.998.673</u>	<u>38.998.673</u>
Periodeafgrænsningsposter		0	2.724
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>2.724</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>32.414</u>	<u>25.505</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>32.414</u>	<u>28.229</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>39.031.087</u></u>	<u><u>39.026.902</u></u>

## Balance 31. december

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.893.577	3.136.631
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>4.018.577</b>	<b>3.261.631</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.464.425	1.466.631
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.464.425</b>	<b>1.466.631</b>
Ansvarlig lånekapital		117.500	117.500
Banker		5.579.201	6.068.773
Gæld til realkreditinstitutter		25.361.526	25.789.639
Deposita		645.300	660.177
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>31.703.527</b>	<b>32.636.089</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.000.097	925.921
Banker		259.125	317.313
Modtagne forudbetalinger fra kunder		31.394	72.457
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		130.982	241.185
Selskabsskat		210.885	125
Anden gæld		212.075	105.550
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.844.558</b>	<b>1.662.551</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>33.548.085</b>	<b>34.298.640</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.031.087</b>	<b>39.026.902</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	201.611	125
Regulering af udskudt skat	-2.206	101.631
	<u><b>199.405</b></u>	<u><b>101.756</b></u>
<b>2 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investeringsejen- domme <u>kr.</u>
Kostpris 1. januar		<u>34.245.955</u>
Kostpris 31. december		<u>34.245.955</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>4.752.718</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>4.752.718</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>38.998.673</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	3.136.631	3.261.631
Årets resultat	0	756.946	756.946
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>3.893.577</b>	<b>4.018.577</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Ansvarlig lånekapital	117.500	117.500	0	0
Banker	6.554.373	6.069.801	490.600	3.610.000
Gæld til realkreditinstitutter	26.229.960	25.871.023	509.497	20.576.700
Deposita	660.177	645.300	0	0
	<b>33.562.010</b>	<b>32.703.624</b>	<b>1.000.097</b>	<b>24.186.700</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.871, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 38.736.

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 2014 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 velinformede 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 2014 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 nominal 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 gælds metode 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 prioritetetsgæld.

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