

Finn Hansen Ejendoms- og investeringselskab ApS

Mukkerten 4, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for

2014/15

CVR-nr. 80 40 24 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ³⁰ 11 2015



Finn Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2014 - 30. juni 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014/15 for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 20. oktober 2015

Direktion

Finn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015, 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, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 - 30. juni 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Esbjerg, den 20. oktober 2015

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS
Mukkerten 4
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 80 40 24 14
Stiftet: 15. oktober 1976
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Finn Hansen, Berntsensvej 24, 6715 Esbjerg N

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse

Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom, investering i værdipapirer samt at besidde kapitalandele i selskabet FH VVS-Installatørforretning A/S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 184.328 mod 490.773 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2015/16.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investerings ejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investerings ejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, indregnes som en forpligtelse under posten "Forslag til udbytte for regnskabsåret".

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Bruttofortjeneste	38.440	36.520
1 Personaleomkostninger	-90.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	4.706
Driftsresultat	-51.560	41.226
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	243.471
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.470	18.097
Andre finansielle indtægter	257.067	169.928
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.052	-5.589
Resultat før skat	225.925	467.133
3 Skat af årets resultat	-41.597	23.640
Årets resultat	184.328	490.773
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-311.866	39.471
Udbytte for regnskabsåret	99.800	70.000
Overføres til overført resultat	396.394	381.302
Disponeret i alt	184.328	490.773

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	2.190.000	1.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.190.000</u>	<u>1.900.000</u>
5	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	0	566.866
6	Andre værdipapirer og kapitalandele	63.150	2.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>63.150</u>	<u>568.866</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.253.150</u>	<u>2.468.866</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	253.625
	Andre tilgodehavender	511.204	0
	Tilgodehavender i alt	<u>511.204</u>	<u>253.625</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.476.027	3.259.378
	Værdipapirer i alt	<u>3.476.027</u>	<u>3.259.378</u>
	Likvide beholdninger	276.325	226.174
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.263.556</u>	<u>3.739.177</u>
	Aktiver i alt	<u>6.516.706</u>	<u>6.208.043</u>

Balance 30. juni

Passiver		2015	2014
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	200.000	200.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	311.866
9	Overført resultat	5.783.277	5.386.883
10	Foreslået udbytte for regnskabsåret	99.800	70.000
	Egenkapital i alt	<u>6.083.077</u>	<u>5.968.749</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>232.000</u>	<u>209.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>232.000</u>	<u>209.000</u>
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	50.000	0
	Selskabsskat	136.629	3.772
	Anden gæld	<u>15.000</u>	<u>26.522</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>201.629</u>	<u>30.294</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>201.629</u>	<u>30.294</u>
	Passiver i alt	<u>6.516.706</u>	<u>6.208.043</u>

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	90.000	0
	90.000	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	2.052	5.589
	2.052	5.589
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat moder	18.597	12.360
Årets regulering af udskudt skat	23.000	28.000
Regulering af tidligere års skat	0	-64.000
	41.597	-23.640
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.730.512	1.730.512
Tilgang i årets løb	290.000	0
Kostpris ultimo	2.020.512	1.730.512
Regulering til dagsværdi primo	169.488	169.488
Regulering til dagsværdi ultimo	169.488	169.488
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.190.000	1.900.000

Noter

	30/6 2015	30/6 2014
5. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris primo	255.000	255.000
Afgang i årets løb	-255.000	0
Kostpris ultimo	0	255.000
Opskrivninger primo	311.866	272.395
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	243.471
Årets tilbageførsler på afgang	-56.866	0
Udbytte	-255.000	-204.000
Opskrivninger ultimo	0	311.866
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	566.866
6. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	52.500	52.500
Tilgang i årets løb	50.000	0
Kostpris ultimo	102.500	52.500
Opskrivninger primo	11.150	0
Opskrivninger ultimo	11.150	0
Nedskrivninger primo	-50.500	-45.000
Årets nedskrivninger	0	-5.500
Nedskrivninger ultimo	-50.500	-50.500
Regnskabsmæssig værdi ultimo	63.150	2.000
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000

Noter

	<u>30/6 2015</u>	<u>30/6 2014</u>
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	311.866	272.395
Resultatandel	0	39.471
Regulering ved salg af kapitalandel	<u>-311.866</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>311.866</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.386.883	5.005.581
Årets overførte overskud eller underskud	<u>396.394</u>	<u>381.302</u>
	<u>5.783.277</u>	<u>5.386.883</u>
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte for regnskabsåret	<u>99.800</u>	<u>70.000</u>
	<u>99.800</u>	<u>70.000</u>
11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		