Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Telefon 63 14 66 00
Telefax 63 14 66 12
www.deloitte.dk

F & J Andreasen Odense ApS

CVR-nr. 27320457
Vikingevej 3
5000 Odense C

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.06.2016

Dirigent

Navn: Jørgen Andreasen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

F & J Andreasen Odense ApS
Vikingevej 3
5000 Odense C

CVR-nr.: 27320457
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Frank Skov Andreasen, administrerende direktør
Jørgen Andreasen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for F & J Andreasen Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.06.2016

Direktion

Frank Skov Andreasen
administrerende direktør

Jørgen Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i F & J Andreasen Odense ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for F & J Andreasen Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Odense, den 10.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter opførelse, udlejning, køb og salg af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har fortsat ikke levet op til ledelsens forventninger.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er stadig omfattet af selskabslovens § 119 vedrørende kapitaltab.

Anpartskapitalen forventes reetableret ved egen indtjening i de kommende år i forbindelse med salg af ejendomme.

Selskabet er pr. 31. december 2014 blevet et 100% ejet datterselskab af Fyns Stillads Co. A/S.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Grunde og bygninger, som ikke er udlejet, er indregnet til kostpris, da de vurderes at kunne sælges til en pris, der overstiger denne. I det nuværende marked er liggetiden dog væsentligt længere end normalt, hvormed der er en naturlig usikkerhed om værdiansættelsen.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Fyns Stillads Co. A/S har tilkendegivet, at ville stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift i de kommende 12 måneder.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ledelsen har valgt sidste år at ændre regnskabsperiode, således at sidste års regnskab er udarbejdet for 01.07.2014-31.12.2014. Regnskabsperioden i år omfatter derfor 12 måneder, hvorimod sammenligningstal for resultatopgørelsen er for 6 måneder.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører udlejning af ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejningen og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For opførte bygninger omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, indirekte produktionsomkostninger samt byggelånsrenter i byggeperioden.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50-100 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Resultatopgørelse for 2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning		633.200	310
Andre driftsindtægter	1	250.136	0
Andre eksterne omkostninger		(58.235)	(45)
Ejendomsomkostninger		(120.063)	(74)
Bruttoresultat		**705.038**	**191**
Af- og nedskrivninger	2	(190.794)	(95)
Driftsresultat		**514.244**	**96**
Andre finansielle omkostninger	3	(364.332)	(310)
Årets resultat		**149.912**	**(214)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		149.912	(214)
		149.912	**(214)**

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Grunde og bygninger		11.699.516	12.283
Materielle anlægsaktiver	4	**11.699.516**	**12.283**
Anlægsaktiver		**11.699.516**	**12.283**
Andre tilgodehavender		810.699	26
Periodeafgrænsningsposter		0	3
Tilgodehavender		**810.699**	**29**
Likvide beholdninger		**101.355**	**0**
Omsætningsaktiver		**912.054**	**29**
Aktiver		**12.611.570**	**12.312**

Balance pr. 31.12.2015

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		319.074	(3.831)
Egenkapital		**444.074**	**(3.706)**
Gæld til realkreditinstitutter		7.307.249	7.426
Anden gæld		130.200	130
Langfristede gældsforpligtelser	6	**7.437.449**	**7.556**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	60.500	0
Bankgæld		0	4.720
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.043.238	0
Anden gæld		3.618.809	3.735
Periodeafgrænsningsposter		7.500	7
Kortfristede gældsforpligtelser		**4.730.047**	**8.462**
Gældsforpligtelser		**12.167.496**	**16.018**
Passiver		**12.611.570**	**12.312**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(3.830.838)	(3.705.838)
Kapitalforhøjelse	0	4.000.000	4.000.000
Årets resultat	0	149.912	149.912
Egenkapital ultimo	**125.000**	**319.074**	**444.074**

Noter

1. Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter består af avance ved salg af grund.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	190.794	95
	190.794	**95**

	2015 kr.	2014 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	43.238	0
Renteomkostninger i øvrigt	179.687	170
Øvrige finansielle omkostninger	141.407	140
	364.332	**310**

	Grunde og bygninger kr.
4. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	13.820.989
Tilgange	1.541
Afgange	(394.603)
Kostpris ultimo	**13.427.927**
Af- og nedskrivninger primo	(1.537.617)
Årets afskrivninger	(190.794)
Af- og nedskrivninger ultimo	**(1.728.411)**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**11.699.516**

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
5. Virksomhedskapital			
Anpartskapital	125.000	1,00	125.000
	125.000		**125.000**

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gælds-forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	60.500	7.307.249	7.065.000
Bankgæld	0	0	0	0
Anden gæld	0	0	130.200	0
	0	**60.500**	**7.437.449**	**7.065.000**

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 7.368 t.kr., er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.528 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., er deponeret ejerpantebrev nom. 2.300 t.kr. i ejendomme.