

# **Finn Jensen Ejendomme ApS**

Ålborgvej 79

9300 Sæby

CVR-nr. 27967922

## **Årsrapport for 2015**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17-06-2016

---

Finn Jensen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2015 - 31-12-2015 for Finn Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme 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.

Sæby, den 17-06-2016

### **Direktion**

Finn Jensen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Finn Jensen Ejendomme ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015, 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 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 med forbehold.

#### **Forbehold**

##### **Grundlag for konklusion med forbehold**

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Som det fremgår af note 1, har selskabet problemer med fortsat drift. Selskabets kreditfaciliteter er kun tilstede indtil at selskabets ejendomme er solgt. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Det har ikke været muligt at opgøre den præcise indvirkning heraf på årsregnskabet.

##### **Konklusion med forbehold**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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.

##### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden af tage forbehold herfor, henleder vi opmærksomheden på note 5 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at selskabet har haft et tab på kr. 2.516.501 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2015. Selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med kr. 1.716.907 og selskabet har dermed tabt kapitalen. Disse forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

**Finn Jensen Ejendomme ApS**

## **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.

Østervrå, den 17-06-2016

**NordLand Revision**

**Registrerede revisorer ApS**

CVR-nr. 25518942

Lotte Larsen

Registreret revisor

## Finn Jensen Ejendomme ApS

### Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Finn Jensen Ejendomme ApS Ålborgvej 79 9300 Sæby
Telefon	98462333
Telefax	98401515
CVR-nr.	27967922
Stiftelsesdato	28-06-2006
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Finn Jensen, Direktør
<b>Moderselskab</b>	Finn Jensen Sæby ApS
<b>Revisor</b>	NordLand Revision Registrerede revisorer ApS Hjørringvej 442 9750 Østervrå
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Vestergade 21 9300 Sæby

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendomme.

### Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 udviser et resultat på kr. -2.516.501, og virksomhedens balance pr. 31-12-2015 udviser en balancesum på kr. 7.383.243, og en egenkapital på kr. -1.716.907

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Finn Jensen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

#### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Selskabets grunde og bygninger er indregnet i overensstemmelse med ekstern vurdering, hvor der tidligere har været anvendt kostpris med fradrag af akk. afskrivninger.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udgifter ejendomme**

Udgifter ejendomme omfatter omkostninger vedrørende vedligehold, forsikring, forbrugsudgifter til ejendomme mv.

### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende distribution, salg, markedsføring, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	30-100 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skatter**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>257.316</b>	<b>392.781</b>
Personaleomkostninger	2	-40.439	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-140.079	-146.130
Andre driftsomkostninger		-56.518	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-2.279.975	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.259.695</b>	<b>246.651</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		15.778	8.789
Finansielle omkostninger	3	-354.408	-324.839
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.598.325</b>	<b>-69.399</b>
Skat af årets resultat		81.824	16.837
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.516.501</b>	<b>-52.562</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-2.516.501	-52.562
		<b>-2.516.501</b>	<b>-52.562</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.925.000	9.345.054
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.925.000</b>	<b>9.345.054</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.925.000</b>	<b>9.345.054</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50.632	48.224
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		407.427	301.167
Periodeafgrænsningsposter		0	2.005
<b>Tilgodehavender</b>		<b>458.059</b>	<b>351.396</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>184</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>458.243</b>	<b>351.396</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.383.243</b>	<b>9.696.450</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		150.000	150.000
Overført resultat		-1.866.907	649.594
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-1.716.907</b>	<b>799.594</b>
Hensættelser til udskudt skat		226.779	308.603
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>226.779</b>	<b>308.603</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.010.193	5.272.247
Gæld til banker		2.711.000	2.710.482
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.721.193</b>	<b>7.982.729</b>
Gæld til banker		900.252	437.872
Leverandører af varer og tjenesteydelser		41.981	35.866
Anden gæld		209.945	131.786
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.152.178</b>	<b>605.524</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.873.371</b>	<b>8.588.253</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.383.243</b>	<b>9.696.450</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

2015

2014

**1. Usikkerhed om fortsat drift**

Der er usikkerhed om fortsat drift da selskabet kreditfaciliteter kun er til rådighed, indtil at selskabets ejendomme er solgt.

**2. Personaleomkostninger**

Lønninger	39.910	0
Pensioner	270	0
Andre personaleomkostninger	259	0
	<b>40.439</b>	<b>0</b>

**3. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	354.408	324.839
	<b>354.408</b>	<b>324.839</b>

**4. Egenkapitalopgørelse**

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	150.000	649.594	799.594
Forslag til årets resultatdisponering	0	-2.516.501	-2.516.501
	<b>150.000</b>	<b>-1.866.907</b>	<b>-1.716.907</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Usikkerhed om going concern**

Selskabet har haft et tab på kr. 2.516.501 i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2015. Selskabets forpligtelser overstiger selskabets aktiver med kr. 1.716.907 og selskabet har dermed tabt kapitalen. Disse forhold indikerer, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har kautioneret for Finn Jensen VVS, Sæby ApS' bankgæld, der pr. 31. december 2015 udgør TDKK 521.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 5.010, er der givet pant i grunde og bygninger for TDKK 5.533, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 6.925.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt TDKK 3.885 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 6.925.