

# Frank Jensen Ejendomme ApS

Ibisvej 23, 9640 Farsø  
CVR-nr. 31 07 25 14

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 13.05.16

Frank Jensen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 13
Noter	14 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Frank Jensen Ejendomme ApS  
Ibisvej 23  
9640 Farsø  
Telefon: 98 66 31 14  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 31 07 25 14

---

**Direktion**

---

Frank Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Jutlander Bank A/S

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Frank Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 13. maj 2016

**Direktionen**

Frank Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i Frank Jensen Ejendomme ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for Frank Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 13. maj 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

Note		2015 DKK	2014 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>457.451</b>	<b>474.069</b>
2	Personaleomkostninger	-27.011	-34.477
	<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>430.440</b>	<b>439.592</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-54.205	-53.555
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>376.235</b>	<b>386.037</b>
	Andre finansielle omkostninger	-261.553	-235.107
	<b>Resultat før skat</b>	<b>114.682</b>	<b>150.930</b>
	Skat af årets resultat	-30.036	-37.158
	<b>Årets resultat</b>	<b>84.646</b>	<b>113.772</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
	Overført resultat	34.046	63.872
	<b>I alt</b>	<b>84.646</b>	<b>113.772</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	7.978.506	7.502.392
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.727	16.517
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.986.233</b>	<b>7.518.909</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.986.233</b>	<b>7.518.909</b>
	Andre tilgodehavender	4.500	5.700
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.500</b>	<b>5.700</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.500</b>	<b>5.700</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.990.733</b>	<b>7.524.609</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	400.312	366.266
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	50.600	49.900
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>575.912</b>	<b>541.166</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.217	3.859
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.217</b>	<b>3.859</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.168.054	5.214.209
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.145.129	1.200.098
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.313.183</b>	<b>6.414.307</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	100.000	95.415
	Gæld til kreditinstitutter	648.085	125.039
	Selskabsskat	13.678	30.321
	Anden gæld	337.658	314.502
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.099.421</b>	<b>565.277</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.412.604</b>	<b>6.979.584</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.990.733</b>	<b>7.524.609</b>
<b>5</b>	Sikkerhedsstillelser		

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører uanset betalingstidspunktet. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	75
Særlige installationer	10	0
Driftsmidler	5	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### **Værdiforringelse af aktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## 1. Selskabets hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

	2015 DKK	2014 DKK
--	-------------	-------------

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	1.000	1.000
Personaleomkostninger i øvrigt	26.011	33.477
I alt	27.011	34.477

## 3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
-------------	----------------------	----------------------	---

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14*

Saldo pr. 01.01.14	125.000	302.394	49.200
Betalt udbytte	0	0	-49.200
Forslag til resultatdisponering	0	63.872	49.900
Saldo pr. 31.12.14	125.000	366.266	49.900

### *Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	366.266	49.900
Betalt udbytte	0	0	-49.900
Forslag til resultatdisponering	0	34.046	50.600
Saldo pr. 31.12.15	125.000	400.312	50.600

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	48.000	4.632.758	5.216.054	5.260.824
Kreditinstitutter i øvrigt	52.000	885.132	1.197.129	1.248.898
I alt	100.000	5.517.890	6.413.183	6.509.722

**5. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 990 er der givet pant i ejendommen Nørregade 70, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.710.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.480 er der givet pant i ejendommen Valdemarsvej 1-7, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.213.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.488 er der givet pant i ejendommen Vinkelvej 17-19, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.929.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 424 er der givet pant i ejendommen Kaj Munk Vej 5, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 706.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.050, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt ejendommen Krogstrupvej 9, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 420. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, der pr. 31.12.15 udgør t.DKK 1.845.