

Strandvejen 29
8400 Ebeltøft

Hovedgaden 34, 1.
8410 Rønde

Vestre Ringgade 61
8200 Aarhus N

Tlf. 70 22 09 99
Fax 70 23 09 99
CVR-nr. 31 26 20 89
mail@kovsted.dk
www.kovsted.dk

Finn Aarslev Ejendomme A/S

Østergårdsparken 7
Ugelbølle
8410 Rønde

ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12 / 2 / 2016



Dirigent

CVR-nr. 33 76 13 41

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Finn Aarslev Ejendomme A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 12 / 2 2016

Direktion



Finn Aarslev Jensen

Bestyrelsen

Sine Konge Jensen

Jan Aarslev Jensen

Finn Aarslev Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Finn Aarslev Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Aarslev Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 vores revision 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 vurderingen 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.

Konklusion

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 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Rønne, den 12 / 2 2016

Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 31262089

Johnny Skovgård Rasmussen
statsautoriseret revisor




Diana Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Finn Aarslev Ejendomme A/S Østergårdsparken 7 Ugelbølle 8410 Rønede
	Telefon: 25 96 05 55
	CVR-nr: 33 76 13 41
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Sine Konge Jensen, formand Jan Aarslev Jensen Finn Aarslev Jensen
Direktion	Finn Aarslev Jensen
Pengeinstitut	Ringkøbing Landbobank Torvet 4 6950 Ringkøbing
Revisor	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionsaktieselskab Hovedgaden 34,1 8410 Rønede
Ejerforhold	Finn Aarslev Jensen, 100 %

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive udlejning af ejendomme i Grenaa, Auning, Ebeltoft og Rønde.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har udviklet sig som forventet, og årets resultat betragtes som værende tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Finn Aarslev Ejendomme A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter. Huslejeindtægterne er inklusiv forbrug, hvorfor der kan forekomme periodeforskydning foranlediget af forbrugsopgørelsen. Forbrugsudgifter er ført under ejendommens drift.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Investeringer i ejendomme med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg indregnes og måles efter reglerne om investeringsejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Efterfølgende indregninger måles investeringsejendomme til dagsværdi efter normalindtjeningsmetoden. Årligt foretages måling af ejendommene med udgangspunkt i budgettet for det kommende driftsår, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Afkastprocenten fastsættes årligt af selskabets ledelse på grundlag af udviklingen i markedsforholdene for de pågældende ejendomstyper og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på investeringsejendommen.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Selskabsskat 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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

Note	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	1.558.026	1.373.050
1 Personaleomkostninger	-60.000	-62.023
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.498.026	1.311.027
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	164.550	171.680
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	27.000	-283.913
DRIFTSRESULTAT	1.689.576	1.198.794
Andre finansielle omkostninger	-447.998	-452.827
RESULTAT FØR SKAT	1.241.578	745.967
Skat af årets resultat	-291.099	-193.646
ÅRETS RESULTAT	950.479	552.321
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	950.479	552.321
DISPONERET I ALT	950.479	552.321

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2015	2014
2 Grunde og bygninger	28.567.245	24.235.450
Materielle anlægsaktiver	<u>28.567.245</u>	<u>24.235.450</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>28.567.245</u>	<u>24.235.450</u>
Likvide beholdninger	4.421	7.128
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>4.421</u>	<u>7.128</u>
AKTIVER	<u><u>28.571.666</u></u>	<u><u>24.242.578</u></u>

Balance 31. december
 PASSIVER

Note	2015	2014
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overkurs ved emission	1.801.459	1.801.459
Overført resultat	2.890.479	1.939.999
3 EGENKAPITAL	5.191.938	4.241.458
Hensættelse til udskudt skat	198.414	161.142
HENSATTE FORPLIGTELSER	198.414	161.142
Gæld til realkreditinstitutter	13.377.089	13.779.869
Kreditinstitutter	849.000	0
Deposita	644.791	514.884
4 Langfristede gældsforpligtelser	14.870.880	14.294.753
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	369.515	363.460
Kreditinstitutter	5.132.682	2.346.709
Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.968	15.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.675	32.675
Selskabsskat	135.833	159.173
Anden gæld	6.592	26.092
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.608.169	2.601.134
Kortfristede gældsforpligtelser	8.310.434	5.545.225
GÆLDSFORPLIGTELSER	23.181.314	19.839.978
PASSIVER	28.571.666	24.242.578
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2015	2014
1 Personalemkostninger		
Lønninger	10.000	10.000
Pensioner	50.000	50.000
Andre omkostninger til social sikring	0	2.023
	<u>60.000</u>	<u>62.023</u>
		Grunde og bygninger
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2015		23.948.456
Årets tilgang		4.167.245
Afgang		0
		<u>28.115.701</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger 1. januar 2015		352.269
Opskrivninger		164.550
		<u>516.819</u>
Opskrivninger 31. december 2015		
Af-/nedskrivninger 1. januar 2015		-65.275
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver		0
Af-/nedskrivninger		0
		<u>-65.275</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>28.567.245</u>

Noter

	1/1 2015	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2015
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overkurs ved emission	1.801.459	0	1.801.459
Overført resultat	1.940.000	950.479	2.890.479
	<u>4.241.459</u>	<u>950.479</u>	<u>5.191.938</u>

	1/1 2015 Gæld i alt	31/12 2015 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	13.875.643	13.505.918	369.515	11.782.107
Kreditinstitutter	0	849.000	0	0
Deposita	514.884	644.791	0	0
	<u>14.390.527</u>	<u>14.999.709</u>	<u>369.515</u>	<u>11.782.107</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der deponeret realkreditpantebreve for ialt kr. 16.426.539 samt ejerpantebreve for i alt kr. 6.970.000 til sikkerhed for bankmellemværendet i ejendomme med en bogført værdi på kr. 28.567.245. Hertil kommer der ejerpantebreve samt andre hæftelser for ialt kr. 81.000 til sikkerhed for mellemværender med ejerforeninger.