

Ingeniør Finn Graver Jensen Holding ApS

CVR: 46447719

Årsrapport 2015
01.01.2015 – 31.12.2015



Østdansk Landboforening
Center Allé 6
DK 4683 Rønnede

Telefon 5679 1900
Mail mail@ostdansk.dk
Web ostdansk.dk



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den: 16-06-2016

Ingeniør Finn Graver Jensen
Holding ApS
Formervangen 6
2600 Glostrup

Dirigent: Finn Graver Jensen

Indhold

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapport for 1. januar - 31. december 2015 for:

Finn Graver Jensen Holding ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling og resultat.

Undertegnede anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 16-06-2016

Direktion

Finn Graver Jensen

Revisors erklæring om opstilling af Årsregnskab

Til den daglige ledelse i

Finn Graver Jensen Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ovennævnte selskab for regnskabsåret 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu. Årsregnskabet, samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønnede, den 16-06-2016

Østdansk Landboforening

CVR nr. 20835400

Morten Christensen

Registreret revisor

Selskabet

Finn Graver Jensen Holding ApS
Formervangen 6
2600 Glostrup

CVR-nr.: 46447719
Stiftet: 1. oktober 1976
Hjemsted: 2600 Glostrup

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Finn Graver Jensen

Revisor

Østdansk Landboforening
Center Alle 6
4683 Rønnede

Pengeinstitut

Sydbank A/S
Sct. Jacobsvej 5
DK-1050 Ballerup

Selskabets hovedaktivitet:

Hovedaktiviteten er drift og udvikling af fast ejendom.

Årsrapporten for selskabet for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis generelt og for relevante poster er følgende:

GENERELT

Indregning

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.

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 forpligtelserne 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

Resultatandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes udbytte fra tilknyttede virksomheder på tidspunktet for udlodning.

Resultatandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, administration mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle poster

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

ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og – tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsomkostninger omfatter omkostninger, der direkte og indirekte kan henføres til virksomhedens udviklingsaktiviteter, og som opfylder kriterierne for indregning. Aktiverede udviklingsomkostninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere. Aktiverede udviklingsomkostninger afskrives lineært efter færdiggørelsen af udviklingsarbejdet over den vurderede økonomiske brugstid. Afskrivningsperioden udgør 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes til kostpris og måles efterfølgende til kostpris, fratrukket akkumulerende afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet scrapværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktiverens forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-40 år	20 %

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under gevinst og tab på anlægsaktiver.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det 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 dattervirksomhedens underbalance.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Bruttofortjeneste	129.074	296.254
1	Personaleomkostninger	-13.829	-342.428
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-188.707	-188.707
	Gevinst ved salg af anlægsaktiver	555.600	0
	Driftsresultat	482.138	-234.881
	Indtjening tilknyttet virksomhed	0	33.191
	Finansielle indtægter	3	1
	Finansielle omkostninger	-135.914	-130.379
	Årets resultat før skat	346.227	-332.068
	Skat af årets resultat	-111.121	63.046
	Årets resultat	235.106	-269.022
	Resultatdisponering		
	Opskrivningsreserve efter indre værdis metode		33.191
	Øvrige reserver	-7.197.616	
	Overført resultat	7.432.722	-302.213
	Disponering i alt	235.106	-269.022

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Aktiver		
2	Udviklingsprojekt under udførelse	520.000	520.000
	Immaterielle anlægsaktiver	520.000	520.000
3	Grunde og bygninger	6.559.948	6.081.231
	Materielle anlægsaktiver	6.559.948	6.081.231
	Kapitalandele i tilknyttet virksomhed	0	7.708.915
	Finansielle anlægsaktiver	0	7.708.915
	Anlægsaktiver	7.079.948	14.310.146
	Tilgodehavende fra salg og tjenesteydelser	290.277	41.846
	Andre tilgodehavender	250.840	10.260
	Udskudt skatteaktiv	566.724	677.845
	Tilgodehavende	1.107.841	729.951
	Likvide beholdninger	1.736.359	0
	Omsætningsaktiver	2.844.200	729.951
	Aktiver	9.924.148	15.040.097

Note		2015 kr.	2014 kr.
	Passiver		
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Reserve efter indre værdis metode	0	7.197.616
	Overført resultat	7.483.988	51.266
4	Egenkapital	7.683.988	7.448.882
	Realkreditinstitutter	1.913.116	2.035.844
5	Langfristet gældsforpligtigelse	1.913.116	2.035.844
	Kortfristet del af langfristet gæld	121.755	119.323
	Pengeinstitutter	0	14.753
	Leverandører af vare og tjenesteydelser	131.413	543.542
	Gæld til tilknyttet virksomhed	0	2.383.658
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	67.860	2.483.379
	Anden gæld	6.016	10.716
	Kortfristet gældsforpligtigelse	327.044	5.555.371
	Gældsforpligtigelser	2.240.160	7.591.215
	Passiver	9.924.148	15.040.097
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		

	2015 kr.	2014 kr.
1 Personalemkostninger		
Løn og gager	-13.829	-292.361
Pensioner	0	-45.620
Andre omkostninger	0	-4.447
Personalemkostninger	-13.829	-342.428

2 Immaterielle anlægsaktiver

	Rettigheder, udvikling mv.
Kostpris, primo	520.000
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris, ultimo	520.000
Regnskabsmæssig værdi	520.000

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde & bygninger
Kostpris, primo	6.588.433
Tilgang i året	1.811.824
Afgang i året	-1.144.400
Kostpris, ultimo	7.255.857
Afskrivning, primo	-507.202
Afskrivning på afhændede aktiver	0
Årets afskrivning	-188.707
Afskrivning, ultimo	-695.909
Regnskabsmæssig værdi	6.559.948

	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger	6.559.948	6.081.231
Materielle anlægsaktiver i alt	6.559.948	6.081.231

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for opskrivning	Reserve indre værdis metode	Øvrige reserver	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Primo	200.000	0	0	7.197.616	0	51.266	0	7.448.882
Opskrivninger i året				0	7.197.616			7.197.616
Dagsværdireg. ført via egenkapital				-7.197.616				-7.197.616
Forslag til resultatdisponering		0	0	0	-7.197.616	7.432.722	0	235.106
Ultimo	200.000	0	0	0	0	7.483.988	0	7.683.988

Aktiekapitalen har ikke været ændret siden stiftelse.

	2011	2012	2013	2014	2015
Egenkapitaloversigt, 1.000 kr					
Virksomhedskapital				200	200
Reserve indre værdis metode				7.198	
Overført resultat				51	7.484
Egenkapital i alt				7.449	7.684

	2015 kr.	2014 kr.
5 Langfristet gældsforpligtelse		
Realkreditinstitutter	-1.913.116	-2.035.844
Langfristet gældsforpligtelse	-1.913.116	-2.035.844
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-1.420.388	-1.548.921

6 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.035 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.560 tkr.