

**Finsen Ejendomme A/S**

**Toldbodgade 51 B**

**1253 København K**

CVR-nr. 47 36 21 13

**Årsrapport 2015**

(61. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 12/5 2016

---

Ole Finsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	9
Balance pr. 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Finsen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. maj 2016

### Direktion

Ole Finsen

### Bestyrelse

Ida Finsen Flensted

Ole Finsen

Lotte Finsen

Emil Finsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i Finsen Ejendomme A/S*

Vi har revideret årsregnskabet for Finsen 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

København, den 12. maj 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Bach  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Finsen Ejendomme A/S  
Toldbodgade 51 B  
1253 København K

Telefon: 33 11 61 82  
E-mail: ole@finsen.dk  
CVR-nr.: 47 36 21 13  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 27. april 1955  
Hjemsted: København K

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af ejendomme.

### Bestyrelse

Ida Finsen Flensted  
Ole Finsen  
Lotte Finsen  
Emil Finsen

### Direktion

Ole Finsen

### Revision

Beierholm  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Ellebjergvej 52, 2.  
2450 København SV

### Pengeinstitut

Jyske Bank

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Finsen Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 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 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder de omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning, herunder reparation, vedligeholdelse og forsikringer mv.

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer m.v.

Udbytte indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet modtages.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med tilnyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investings ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investings ejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Brugstid 3-5 år
---	--------------------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udbytte**

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, indregnes under gældsforpligtelser.

### **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 gælds metode 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		7.508.589	5.919.006
Andre driftsindtægter		120.711	173.632
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-4.209.410	-2.736.351
Andre eksterne omkostninger		<u>-628.501</u>	<u>-695.357</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.791.389</b>	<b>2.660.930</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-1.430.235</u>	<u>-1.408.506</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>1.361.154</b>	<b>1.252.424</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-107.260	-104.000
Værdiregulering af investeringsaktiver		200.000	-500.000
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>-780</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.453.894</b>	<b>647.644</b>
Finansielle indtægter		4.691.164	3.488.390
Finansielle omkostninger		<u>0</u>	<u>-359.782</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.145.058</b>	<b>3.776.252</b>
Skat af årets resultat	2	<u>379.565</u>	<u>-593.227</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>6.524.623</u></b>	<b><u>3.183.025</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	26.115.122
Overført resultat		<u>6.524.623</u>	<u>-22.932.097</u>
		<b><u>6.524.623</u></b>	<b><u>3.183.025</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>AKTIVER</b>			
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4		
Investeringsejendomme	3	75.700.000	75.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>273.039</u>	<u>364.000</u>
		<u>75.973.039</u>	<u>75.864.000</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>4.171.810</u>	<u>36.882.703</u>
		<u>4.171.810</u>	<u>36.882.703</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>80.144.849</b></u>	<u><b>112.746.703</b></u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		185.199	167.053
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.027.598	0
Andre tilgodehavender		271.297	118.314
Periodeafgrænsningsposter		<u>78.088</u>	<u>85.838</u>
		<u>1.562.182</u>	<u>371.205</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>1.342.049</u>	<u>2.889.672</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>2.904.231</b></u>	<u><b>3.260.877</b></u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u><u><b>83.049.080</b></u></u>	<u><u><b>116.007.580</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>PASSIVER</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
	5		
Selskabskapital		500.000	500.000
Andre reserver		47.900.000	47.900.000
Overført resultat		18.285.671	11.761.045
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>66.685.671</b>	<b>60.161.045</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>			
Hensættelse til udskudt skat		10.492.060	11.600.716
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>10.492.060</b>	<b>11.600.716</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Deposita		2.416.083	1.822.178
		2.416.083	1.822.178
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Modtagne forudbetalinger fra kunder		814.145	595.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		370.485	362.440
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	13.657.253
Selskabsskat		1.366.525	1.117.102
Anden gæld		904.111	575.840
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	26.115.122
		3.455.266	42.423.641
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.871.349</b>	<b>44.245.819</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>83.049.080</b>	<b>116.007.580</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.368.934	1.350.225
Pensioner	56.994	54.336
Andre omkostninger til social sikring	4.307	3.945
	<u>1.430.235</u>	<u>1.408.506</u>
Med henvisning til ÅRL § 98b, stk. 3 nr. 2 oplyses vederlag til selskabets ledelse ikke.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.366.525	1.117.102
Årets udskudte skat	-1.108.656	-523.875
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-637.434	0
	<u>-379.565</u>	<u>593.227</u>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2015		<u>26.296.362</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>26.296.362</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015		49.203.638
Årets værdireguleringer		<u>200.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2015		<u>49.403.638</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>		<u><u>75.700.000</u></u>

## Noter til årsregnskabet

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 6,25 % og 9 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 5 % og 8 % af lejeindtægterne.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2015 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,25 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	-0,50	0,00	0,50
Dagsværdi	82.422.523	75.700.000	70.211.779
Ændring i dagsværdi	6.722.523	0	-5.488.221

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	574.670
Tilgang i årets løb	23.737
Kostpris 31. december 2015	598.407
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	216.621
Årets afskrivninger	108.747
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	325.368
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>273.039</b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

## Noter til årsregnskabet

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Andre reserver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	47.900.000	11.761.048	60.161.048
Årets resultat	0	0	6.524.623	6.524.623
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>500.000</b>	<b>47.900.000</b>	<b>18.285.671</b>	<b>66.685.671</b>

Selskabskapitalen består af 1 aktier à nominelt kr. 500.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske og udenlandske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har overfor Jyske Bank stillet ulimiteret selvskyldner kaution overfor udenlandske enheder ejet af Erling Finsen Holding A/S:

- Orbis 18 GmbH & Co. Energie und umwelttechnik-
- Windpark Oelerse I ApS & Co. KG
- Windpark Oelerse IV ApS & Co. KG