

Finn Hansen Ejendoms- og investeringselskab ApS

Mukkerten 4, 6715 Esbjerg N

Årsrapport for

2016/17

CVR-nr. 80 40 24 14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

10/10 2017


Finn Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 15. september 2017

Direktion



Finn Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Ethiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 15. september 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS
Mukkerten 4
6715 Esbjerg N

CVR-nr.: 80 40 24 14
Stiftet: 15. oktober 1976
Hjemsted: Esbjerg
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Finn Hansen, Berntsensvej 24, 6715 Esbjerg N

Revision Martin
Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Bankforbindelse Spar Nord Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom, investering i værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 143.693 mod 46.841 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til skønnet dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttotab	-80.734	1.163
Dagsværdiregulering af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	76.237	43.949
Andre finansielle indtægter	188.598	118.846
1 Øvrige finansielle omkostninger	-119	-129.614
Resultat før skat	183.982	34.344
Skat af årets resultat	-40.289	12.497
Årets resultat	143.693	46.841
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	103.400	100.000
Overføres til overført resultat	40.293	0
Disponeret fra overført resultat	0	-53.159
Disponeret i alt	143.693	46.841

Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	2.190.000	2.190.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.190.000</u>	<u>2.190.000</u>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	182.086	105.849
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>182.086</u>	<u>105.849</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.372.086</u>	<u>2.295.849</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	60.141	58.798
	Andre tilgodehavender	0	60.441
	Tilgodehavender i alt	<u>60.141</u>	<u>119.239</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.608.565	3.447.011
	Værdipapirer i alt	<u>3.608.565</u>	<u>3.447.011</u>
	Likvide beholdninger	316.828	406.294
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.985.534</u>	<u>3.972.544</u>
	Aktiver i alt	<u>6.357.620</u>	<u>6.268.393</u>

Balance 30. juni

Passiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	200.000	200.000
5	Overført resultat	5.770.411	5.730.118
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	100.000
	Egenkapital i alt	<u>6.073.811</u>	<u>6.030.118</u>
 Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	265.000	217.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>265.000</u>	<u>217.000</u>
 Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Anden gæld	3.809	6.275
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.809</u>	<u>21.275</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>18.809</u>	<u>21.275</u>
	Passiver i alt	<u>6.357.620</u>	<u>6.268.393</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2016/17	2015/16
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	119	129.614
	119	129.614
	30/6 2017	30/6 2016
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	2.020.512	2.020.512
Kostpris ultimo	2.020.512	2.020.512
Regulering til dagsværdi primo	169.488	169.488
Regulering til dagsværdi ultimo	169.488	169.488
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.190.000	2.190.000
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	102.500	102.500
Kostpris ultimo	102.500	102.500
Opskrivninger primo	55.099	11.150
Årets opskrivninger	76.237	43.949
Opskrivninger ultimo	131.336	55.099
Nedskrivninger primo	-51.750	-50.500
Årets nedskrivninger	0	-1.250
Nedskrivninger ultimo	-51.750	-51.750
Regnskabsmæssig værdi ultimo	182.086	105.849
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	200.000	200.000
	200.000	200.000

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	5.730.118	5.783.277
Årets overførte overskud eller underskud	40.293	-53.159
	<u>5.770.411</u>	<u>5.730.118</u>
 6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte primo	100.000	0
Udloddet udbytte	-100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	103.400	100.000
	<u>103.400</u>	<u>100.000</u>
 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		