

**Finn Hansen Ejendoms- og investeringselskab ApS**

**Mukkerten 4, 6715 Esbjerg N**

---

**Årsrapport for**

**2015/16**

---

**CVR-nr. 80 40 24 14**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/10 2016.



---

Finn Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

**Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

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

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg N, den 16. september 2016

**Direktion**

  
Finn Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne i Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Hansen Ejendoms- og investeringsselskab ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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.

Esbjerg, den 16. september 2016



**Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Finn Hansen, Berntsensvej 24, 6715 Esbjerg N
<b>Revision</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 130 6900 Skjern
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendom, investering i værdipapirer samt at besidde kapitalandele i selskabet FH VVS-Installatørforetning A/S.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat efter skat udgør 46.841 mod 184.328 sidste år.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling**

Ledelsen forventer et positivt resultat for 2015/16.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og 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.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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 på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

## Anvendt regnskabspraksis

---

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".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 generalforsamlingen.

#### 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.163</b>	<b>38.440</b>
1 Personaleomkostninger	0	-90.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.163</b>	<b>-51.560</b>
Indtægter af andre kapitalandele	43.949	0
Andre finansielle indtægter	118.846	279.537
2 Øvrige finansielle omkostninger	-129.614	-2.052
<b>Resultat før skat</b>	<b>34.344</b>	<b>225.925</b>
3 Skat af årets resultat	12.497	-41.597
<b>Årets resultat</b>	<b>46.841</b>	<b>184.328</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-311.866
Udbytte for regnskabsåret	100.000	99.800
Overføres til overført resultat	0	396.394
Disponeret fra overført resultat	-53.159	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>46.841</b>	<b>184.328</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		2016	2015
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendomme	2.190.000	2.190.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.190.000</u>	<u>2.190.000</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	105.849	63.150
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>105.849</u>	<u>63.150</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.295.849</u></b>	<b><u>2.253.150</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	58.798	0
	Andre tilgodehavender	60.441	511.204
	Tilgodehavender i alt	<u>119.239</u>	<u>511.204</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.447.010	3.476.027
	Værdipapirer i alt	<u>3.447.010</u>	<u>3.476.027</u>
	Likvide beholdninger	406.293	276.325
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.972.542</u></b>	<b><u>4.263.556</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.268.391</u></b>	<b><u>6.516.706</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2016	2015
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	200.000	200.000
7	Overført resultat	5.730.118	5.783.277
8	Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>99.800</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>6.030.118</u></b>	<b><u>6.083.077</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>217.000</u>	<u>232.000</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>217.000</u></b>	<b><u>232.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	50.000
	Selskabsskat	0	136.629
	Anden gæld	<u>21.273</u>	<u>15.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>21.273</u>	<u>201.629</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>21.273</u></b>	<b><u>201.629</u></b>
	 <b>Passiver i alt</b>	 <b><u>6.268.391</u></b>	 <b><u>6.516.706</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>90.000</u>
	<b>0</b>	<b>90.000</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>129.614</u>	<u>2.052</u>
	<b>129.614</b>	<b>2.052</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat moder	0	18.597
Årets regulering af udskudt skat	-15.000	23.000
Regulering af tidligere års skat	<u>2.503</u>	<u>0</u>
	<b>-12.497</b>	<b>41.597</b>
	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	2.020.512	1.730.512
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>290.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.020.512</b>	<b>2.020.512</b>
Regulering til dagsværdi primo	<u>169.488</u>	<u>169.488</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>169.488</b>	<b>169.488</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.190.000</b>	<b>2.190.000</b>

## Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris primo	102.500	52.500
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>50.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>102.500</u></b>	<b><u>102.500</u></b>
Opskrivninger primo	11.150	11.150
Årets opskrivninger	<u>43.949</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>55.099</u></b>	<b><u>11.150</u></b>
Nedskrivninger primo	-50.500	-50.500
Årets nedskrivninger	<u>-1.250</u>	<u>0</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>-51.750</u></b>	<b><u>-50.500</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>105.849</u></b>	<b><u>63.150</u></b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	5.783.277	5.386.883
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-53.159</u>	<u>396.394</u>
	<b><u>5.730.118</u></b>	<b><u>5.783.277</u></b>
<b>8. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte for regnskabsåret	<u>100.000</u>	<u>99.800</u>
	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>99.800</u></b>
<b>9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Ingen		