

Finn Mortensen Huse ApS

Havnen 3

8700 Horsens

CVR-nr. 21 51 41 79

---

Årsrapport

5. maj 2016 - 4. maj 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11/10 2017

---

Thomas Gaarde Schmidt  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj	8
Balance 4. maj	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 5. maj 2016 - 4. maj 2017 for Finn Mortensen Huse ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2016 - 4. maj 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. oktober 2017

### **Direktion**

Finn Mortensen

### **Bestyrelse**

Finn Mortensen

Marianne Mortensen

Michael Antitsch Mortensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Finn Mortensen Huse ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Finn Mortensen Huse ApS for regnskabsåret 5. maj 2016 - 4. maj 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 4. maj 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 5. maj 2016 - 4. maj 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vor øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 for 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

Vort 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.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

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

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Horsens, den 11. oktober 2017

### **Roesgaard & Partners**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Finn Mortensen Huse ApS Havnen 3 8700 Horsens  CVR-nr.: 21 51 41 79 Regnskabsper.: 5. maj 2016 - 4. maj 2017 Stiftet: 1. februar 1999 Regnskabsår: 18. regnskabsår Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Finn Mortensen Marianne Mortensen Michael Antitsch Mortensen
<b>Direktion</b>	Finn Mortensen
<b>Revision</b>	Roesgaard & Partners Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sønderbrogade 16 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er entreprenørvirksomhed, herunder opførelse og salg af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på kr. 5.312.537, og selskabets balance pr. 4. maj 2017 udviser en egenkapital på kr. 35.312.736.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Resultatopgørelse 5. maj - 4. maj

	<u>Note</u>	<u>2016/2017</u> kr.	<u>2015/2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>6.105.789</b>	<b>7.228.072</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-351.685</u>	<u>-804.005</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>5.754.104</b>	<b>6.424.067</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-87.476</u>	<u>-82.493</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>5.666.628</b>	<b>6.341.574</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.023.461	4.418.917
Finansielle indtægter	2	534.070	420.329
Finansielle omkostninger	3	<u>-699.216</u>	<u>-429.585</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.524.943</b>	<b>10.751.235</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-1.212.406</u>	<u>-1.399.813</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.312.537</u></b>	<b><u>9.351.422</u></b>
Foreslået udbytte		6.000.000	6.000.000
Overført resultat		<u>-687.463</u>	<u>3.351.422</u>
		<b><u>5.312.537</u></b>	<b><u>9.351.422</u></b>

## Balance 4. maj

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		284.342	191.390
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>284.342</u>	<u>191.390</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	1.398.461	9.824.802
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>1.398.461</u>	<u>9.824.802</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.682.803</u>	<u>10.016.192</u>
Varer under fremstilling		23.247.254	23.108.268
<b>Varebeholdninger</b>		<u>23.247.254</u>	<u>23.108.268</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.122	11.107
Andre tilgodehavender		20.503.388	26.472.200
<b>Tilgodehavender</b>		<u>20.517.510</u>	<u>26.483.307</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>4.646.823</u>	<u>3.486.470</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>48.411.587</u>	<u>53.078.045</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>50.094.390</u>	<u>63.094.237</u>

## Balance 4. maj

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		29.187.736	29.875.199
Foreslået udbytte for regnskabsåret		6.000.000	6.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>35.312.736</b>	<b>36.000.199</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.767	8.749
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.767</b>	<b>8.749</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.414.600	2.218.729
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.010.361	3.110.555
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.055.807	11.728.348
Selskabsskat		949.388	1.018.544
Anden gæld		6.343.731	9.009.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.773.887</b>	<b>27.085.289</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>14.773.887</b>	<b>27.085.289</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>50.094.390</b>	<b>63.094.237</b>
Eventualposter m.v.	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 5. maj	125.000	29.875.199	6.000.000	36.000.199
Betalt ordinært udbytte	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat	0	-687.463	6.000.000	5.312.537
<b>Egenkapital 4. maj</b>	<b>125.000</b>	<b>29.187.736</b>	<b>6.000.000</b>	<b>35.312.736</b>

## Noter

	<u>2016/2017</u>	<u>2015/2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	349.621	798.901
Pensioner	2.064	5.104
	<u><b>351.685</b></u>	<u><b>804.005</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	93.833
Andre finansielle indtægter	534.070	326.496
	<u><b>534.070</b></u>	<u><b>420.329</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	455.701	0
Andre finansielle omkostninger	243.515	429.585
	<u><b>699.216</b></u>	<u><b>429.585</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.213.388	1.402.544
Årets udskudte skat	-982	-7.030
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	4.299
	<u><b>1.212.406</b></u>	<u><b>1.399.813</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 5. maj	465.468
Tilgang i årets løb	355.428
Afgang i årets løb	<u>-361.172</u>
Kostpris 4. maj	<u>459.724</u>
Af- og nedskrivninger 5. maj	274.078
Årets afskrivninger	75.870
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	<u>-174.566</u>
Af- og nedskrivninger 4. maj	<u>175.382</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 4. maj</b>	<b><u><u>284.342</u></u></b>

### 6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 5. maj	5.412.181	7.000.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.587.819</u>
Kostpris 4. maj	<u>5.412.181</u>	<u>5.412.181</u>
Værdireguleringer 5. maj	4.412.621	-6.296
Årets resultat	1.023.461	9.440.901
Udbytte modtaget	-9.449.802	0
Afskrivning på goodwill	<u>0</u>	<u>-5.021.984</u>
Værdireguleringer 4. maj	<u>-4.013.720</u>	<u>4.412.621</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 4. maj</b>	<b><u><u>1.398.461</u></u></b>	<b><u><u>9.824.802</u></u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Grundfinans ApS	Horsens	100%

## Noter

### **7 Eventualposter m.v.**

I forbindelse med salg af nyopførte ejendomme gives der almindelig håndværkergaranti.

Selskabet er som administrationselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskatter på udbytter og renter.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Finn Mortensen Huse ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt lønafhængige omkostninger.

#### **Afskrivninger**

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

#### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.



## Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

#### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens 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 dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Finn Mortensen Huse ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.