



Finlandsvej Ejendomme ApS

Grønlandsvej 1, 7480 Vildbjerg
CVR-nr. 26556244

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
10.03.2020

Erik Lohmann
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019	6
Balance pr. 31.12.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2019	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Finlandsvej Ejendomme ApS

Grønlandsvej 1

7480 Vildbjerg

CVR-nr.: 26556244

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Direktion

Erik Lohmann

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Finlandsvej Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 10.03.2020

Direktion

Erik Lohmann

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Finlandsvej Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Finlandsvej Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 10.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Jesper Stier

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne42245

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 223 t.kr. mod et underskud på 133 t.kr. sidste år.

Udviklingen vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme, således at disse indregnes efter reglerne om grunde og bygninger til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Praksisændringen sker på baggrund af en afvejning af ressourceindsatsen i forhold til regnskabsbrugeres nytteværdi af dagsværdiinformationen.

For effekten af praksisændring henvises til anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		707.678	295.398
Af- og nedskrivninger		(129.968)	(64.984)
Driftsresultat		577.710	230.414
Andre finansielle omkostninger	1	(325.492)	(367.807)
Resultat før skat		252.218	(137.393)
Skat af årets resultat	2	(29.403)	4.280
Årets resultat		222.815	(133.113)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		222.815	(133.113)
Resultatdisponering		222.815	(133.113)

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		11.503.730	11.633.698
Materielle aktiver	3	11.503.730	11.633.698
Anlægsaktiver		11.503.730	11.633.698
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	14.829
Andre tilgodehavender		0	147.922
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		34.619	86.834
Tilgodehavender		34.619	249.585
Omsætningsaktiver		34.619	249.585
Aktiver		11.538.349	11.883.283

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		600.000	600.000
Overført overskud eller underskud		126.716	(96.099)
Egenkapital		726.716	503.901
Udskudt skat		140.000	75.978
Hensatte forpligtelser		140.000	75.978
Gæld til realkreditinstitutter		3.073.817	3.142.613
Bankgæld		3.605.000	5.327.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.678.817	8.469.613
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.689.607	1.667.590
Bankgæld		903.884	883.897
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.302.420	272.304
Anden gæld		88.905	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.992.816	2.833.791
Gældsforpligtelser		10.671.633	11.303.404
Passiver		11.538.349	11.883.283
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	600.000	(45.411)	554.589
Ændring i regnskabspraksis	0	(50.688)	(50.688)
Korrigeret egenkapital primo	600.000	(96.099)	503.901
Årets resultat	0	222.815	222.815
Egenkapital ultimo	600.000	126.716	726.716

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	46.951	56.265
Renteomkostninger i øvrigt	203.630	152.811
Øvrige finansielle omkostninger	74.911	158.731
	325.492	367.807

2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	64.022	82.554
Refusion i sambeskatning	(34.619)	(86.834)
	29.403	(4.280)

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	11.698.682
Kostpris ultimo	11.698.682
Af- og nedskrivninger primo	(64.984)
Årets afskrivninger	(129.968)
Af- og nedskrivninger ultimo	(194.952)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	11.503.730

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	167.607	145.590	3.073.817	2.488.263
Bankgæld	1.522.000	1.522.000	3.605.000	0
	1.689.607	1.667.590	6.678.817	2.488.263

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jakri ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor tilknyttede virksomheders mellemværende. Den samlede gæld udgør 32.198 t.kr. pr. 31.12.2019.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kreditinstitutter er deponeret realkreditpantebrev nom. 3.291 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 11.504 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændring af regnskabspraksis.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i 2019 ændret regnskabspraksis vedrørende indregning af investeringsejendomme, således at disse indregnes efter reglerne om grunde og bygninger til kostpris med fradrag for af- og nedskrivninger. Tidligere blev investeringsejendomme målt til dagsværdi. Praksisændringen sker på baggrund af en afvejning af ressourceindsatsen i forhold til regnskabsbrugeres nytteværdi af dagsværdiinformatiionen.

Effekt af praksisændringen er på årets resultat efter skat og balancesummen hhv. (51) t.kr. og (195) t.kr. og på egenkapitalen (101) t.kr.

Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene. Effekten af praksisændringen på sammenligningstallene udgør på årets resultat efter skat og balancesum hhv. (51) t.kr. og (65) t.kr., og egenkapitalen ultimo er formindsket med 51 t.kr. Effekten af praksisskiftet primo sammenligningsåret er indregnet med 0 t.kr. efter regulering af udskudt skat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. De indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

50 år

Scrapværdi udgør 40 %.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.