



Tlf.: 96 26 38 00  
herning@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Birk Centerpark 30  
DK-7400 Herning  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FINK BYG APS**  
**KEJLSTRUPVEJ 7, 7361 EJSTRUPHOLM**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 10. juni 2024

---

Jacob Fink

**CVR-NR. 30 56 23 80**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	7
Ledelsesberetning.....	8-9
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Egenkapitalopgørelse .....	13
Pengestrømsopgørelse.....	14
Noter.....	15-18
Anvendt regnskabspraksis.....	19-22

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FINK BYG ApS Kejlstrupvej 7 7361 Ejstrupholm
	CVR-nr.: 30 56 23 80 Stiftet: 14. januar 2008 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Daniel Høj, formand Jacob Fink Christian Skov Kjærsgaard Thomas Asmussen
<b>Direktion</b>	Jacob Fink
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Spektrum Advokater Svanekevej 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for FINK BYG 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 10. juni 2024

Direktion:

---

Jacob Fink

Bestyrelse:

---

Daniel Høj  
Formand

---

Jacob Fink

---

Christian Skov Kjærsgaard

---

Thomas Asmussen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i FINK BYG ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for FINK BYG ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 regnskabsbrugere 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:

- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen 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.

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.

Herning, den 10. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulsgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46610

## HOVED- OG NØGLETAL

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	32.264	43.276	26.027	21.119	17.343
Resultat af primær drift.....	4.381	16.153	5.181	7.003	6.429
Finansielle poster, netto.....	-429	-177	433	307	-23
Årets resultat før skat.....	5.898	16.749	5.647	7.311	6.913
Årets resultat.....	4.563	13.069	4.394	5.671	5.384
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	43.287	43.331	27.596	28.632	19.813
Egenkapital.....	28.457	23.894	14.825	17.931	12.261
<b>Pengestrømme</b>					
Investeringer i materielle anlægsaktiver.	-336	-2.621	-3.170	-1.374	0
<b>Nøgletal</b>					
Afkast af investeret kapital.....	21,0	98,1	51,3	61,9	83,7
Soliditetsgrad.....	65,7	55,1	53,7	62,6	61,9
Egenkapitalforrentning.....	17,4	67,5	26,8	37,6	56,3

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Investeret kapital:	$\text{NWC} + \text{immaterielle anlægsaktiver (ekskl. goodwill)} + \text{materielle anlægsaktiver} - \text{andre hensatte forpligtelser} - \text{øvrige langfristede driftsmæssige forpligtelser}$
Afkast af investeret kapital:	$\frac{\text{Driftsresultat justeret for goodwillafskr.} \times 100}{\text{Gennemsnitlig investeret kapital}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at opføre byggerier til beboelse i nærområdet. Primært opføres rækkehuse & lejligheder til salg og udlejning. Vores hovedmål forbliver uændret: At levere kvalitetsbyggeri, der opfylder kundernes behov og forventninger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

I det forgangne år har vi opretholdt en stabil drift og fortsat vores fokus på opførelsen af boliger i form af rækkehuse, samtidig med at vi udvider vores sortiment ved at begynde at bygge boliger i flere etager. I løbet af året har vi for første gang realiseret byggeri op til fire etager, og vi planlægger at starte opførelsen af byggerier op til fem etager i den kommende periode.

### Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Selskabets resultat for året viser et overskud på 4.563 tkr. og en positiv egenkapital på 28.457 tkr. Dette resultat er i tråd med vores forventninger for året, men det er klart, at der er plads til forbedringer. Påvirket af markedets udvikling og den fortsatte påvirkning efter begivenhederne i Ukraine, stærkt stigende renter og de stigende priser på materialer samt mangel på underentreprenører, har vi været nødt til at navigere med omhu for at opretholde vores indtjening.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Finansielle risici

De primære finansielle instrumenter i virksomheden inkluderer likvide midler, leverandørgæld og tilgodehavender. Ledelsen overvåger regelmæssigt udviklingen og sammensætningen af disse. Selskabets gode kreditfaciliteter sikres gennem et tæt samarbejde med det primære pengeinstitut og kundernes egen finansiering af byggerierne.

### Videnressourcer

Selskabet fortsætter med at styrke sin ekspertise og viden inden for udviklingen og tilpasningen af dets produktsortiment. Der gennemføres løbende rationaliseringstiltag, både i produktionen og administrationen. Produktsortimentet udvikles yderligere med henblik på at gøre produktionen mere effektiv. Vi vil fortsat fokusere på at opbygge vores videnressourcer og udvikle vores produkter for at imødekomme fremtidige behov og krav.

### Forventninger til fremtiden

Til trods for det lavere markedsniveau forventes resultatet for regnskabsåret 2024 at udvise et resultat efter skat på 4.500 - 6.000 tkr. Selskabet tilpasser løbende omkostningerne til det nye markedsniveau. Ledelsen forventer, at byggeomkostningerne vil forblive stabile. Ordrebøgerne er fyldte med projekter, med stort potentiale. Det forventes, at den nødvendige kapacitet er til stede, så alle planlagte projekter kan fortsætte som aftalt.

Det er ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at kunne opretholde det forventede aktivitetsniveau.

Selskabet er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling.

Selskabet vurderer, at dets engagementer og daglige drift ikke i særlig grad er påvirket af specifikke finansielle risici udover de generelle afsætnings- og omkostningsmæssige påvirkninger, som typisk kan opstå fra det finansielle marked i byggebranchen.



## LEDELSESBERETNING

### Redegørelse for samfundsansvar

Selskabets engagement i samfundsansvar er stadig i fokus, og der stræbes efter at opretholde en position som en ansvarlig aktør inden for byggebranchen. Prioritering af kvalitet er essentielt for Fink Byg. Der er fokus på førsteklases byggematerialer, dygtigt håndværk og moderne arkitektur og design, hvor vi ønsker at være kundens bedste valg. Vores forretningsmodel involverer, udover egne dygtige ansatte, et samarbejde med et udvalg af entreprenører, som har etableret mangeårige og givende partnerskaber.

Vi overholder gældende lovgivning og standarder i alle vores handlinger, såvel ansættelsesforhold, kontraktforhold og bygningsreglementer mv.

Den daglige ledelse er tæt involveret i alle væsentlige beslutninger for at sikre en ansvarlig og transparent drift. Den ejerledede virksomhed har derfor stor fokus på risikostyring med alle aspekter i de projekter, der udføres, og er informeret og involveret i alle væsentlige beslutninger vedrørende driften.

Ledelsen vurderer, at der ikke er behov for at etablere politikker vedrørende samfundsansvar på områder såsom miljø, klima, menneskerettigheder, medarbejderforhold og anti-korruption. Fink Byg er dog opmærksom på de iboende risici, der er forbundet med sociale og medarbejderrelaterede forhold samt menneskerettigheder. Dette inkluderer at tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere samt sikre et sikkert arbejdsmiljø både for vores egne ansatte og for dem, der arbejder hos de entreprenører, som vi anvender som underleverandører.

Der er ligeledes en forståelse for de miljømæssige og klimarelaterede risici, der er forbundet med valg af byggematerialer til husbyggeri. Og der er fokus på dette i takt med, at vores projekter også ændrer sig til også at omfatte byggerier af lejeboliger, hvor køber ønsker DGNB certificering.

Endelig er ledelsen opmærksomhed på risici vedrørende forretningsetik og korruption, selvom disse vurderes som begrænsede i den nuværende forretningsmodel.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>32.263.936</b>	<b>43.276.144</b>
Personaleomkostninger.....	1	-25.140.419	-24.423.261
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-795.979	-1.385.537
Andre driftsomkostninger.....		0	-541.090
<b>DRIFTSRESULTAT.....</b>		<b>6.327.538</b>	<b>16.926.256</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	23.323	147.933
Øvrige finansielle omkostninger.....	3	-452.512	-325.329
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>5.898.349</b>	<b>16.748.860</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.335.372	-3.679.953
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>5</b>	<b>4.562.977</b>	<b>13.068.907</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Erhvervede licenser.....		165.439	282.536
<b>Immaterielle anlægsaktiver.....</b>	<b>6</b>	<b>165.439</b>	<b>282.536</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.416.299	4.806.325
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>7</b>	<b>2.416.299</b>	<b>4.806.325</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.581.738</b>	<b>5.088.861</b>
Råvarer og hjælpematerialer.....		0	218.203
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>218.203</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.148.092	1.377.781
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		28.369.940	28.674.132
Andre tilgodehavender.....		283.724	353.252
Periodeafgrænsningsposter.....	8	894.040	1.212.703
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>34.695.796</b>	<b>31.617.868</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		58.046	58.046
<b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b>		<b>58.046</b>	<b>58.046</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>5.951.017</b>	<b>6.348.082</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>40.704.859</b>	<b>38.242.199</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>43.286.597</b>	<b>43.331.060</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført resultat.....		23.832.340	23.769.363
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		4.500.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>28.457.340</b>	<b>23.894.363</b>
Hensættelser til udskudt skat.....	9	383.775	340.464
Andre hensatte forpligtelser.....	10	500.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>883.775</b>	<b>340.464</b>
Leasingforpligtelser.....		743.820	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>11</b>	<b>743.820</b>	<b>0</b>
Leasingforpligtelser.....		181.419	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		7.709.141	6.589.818
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	6.268.130
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....		7.411	6.315
Selskabsskat.....		1.292.061	3.607.495
Anden gæld.....		4.011.630	2.624.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.201.662</b>	<b>19.096.233</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.945.482</b>	<b>19.096.233</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>43.286.597</b>	<b>43.331.060</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Nærtstående parter	14		
Koncernregnskab	15		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	23.769.363	0	23.894.363
Forslag til resultatdisponering, jf. note 5.....		62.977	4.500.000	4.562.977
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>23.832.340</b>	<b>4.500.000</b>	<b>28.457.340</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat .....	4.562.977	13.068.907
Årets afskrivninger tilbageført.....	795.979	1.385.537
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	-564.314	541.090
Regulering af andre finansielle omkostninger.....	30.525	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	1.335.372	3.679.953
Betalt selskabsskat.....	-3.607.495	-1.113.971
Ændring i varebeholdninger .....	218.203	-218.203
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-3.077.928	-8.862.892
Ændring i andre hensatte forpligtelser.....	500.000	0
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	-3.941.817	6.396.580
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>-3.748.498</b>	<b>14.877.001</b>
Køb af immaterielle anlægsaktiver.....	0	-170.690
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-336.400	-2.620.774
Salg af materielle anlægsaktiver.....	3.696.700	558.630
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>3.360.300</b>	<b>-2.232.834</b>
Afdrag på lån.....	-8.867	0
Ændring i driftskredit.....	0	-2.296.085
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	0	-4.000.000
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-8.867</b>	<b>-6.296.085</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>-397.065</b>	<b>6.348.082</b>
Likvider 1. januar.....	6.348.082	0
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>5.951.017</b>	<b>6.348.082</b>
Likvider 31. december specificeres således: Likvide beholdninger.....	5.951.017	6.348.082
<b>LIKVIDER.....</b>	<b>5.951.017</b>	<b>6.348.082</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	55	56	
Løn og gager.....	21.963.514	21.255.199	
Pensioner.....	2.297.812	2.250.360	
Andre omkostninger til social sikring.....	879.093	917.702	
	<b>25.140.419</b>	<b>24.423.261</b>	
Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3, nr. 1 og 2.			
	2023 kr.	2022 kr.	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	1.927	147.933	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	21.396	0	
	<b>23.323</b>	<b>147.933</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	109.272	303.292	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	343.240	22.037	
	<b>452.512</b>	<b>325.329</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.292.061	3.607.495	
Regulering af udskudt skat.....	43.311	72.458	
	<b>1.335.372</b>	<b>3.679.953</b>	
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			<b>5</b>
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	4.500.000	0	
Overført resultat.....	62.977	13.068.907	
	<b>4.562.977</b>	<b>13.068.907</b>	

## NOTER

		Note
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>6</b>
kr.	Erhvervede licenser	
Kostpris 1. januar 2023.....	351.300	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>351.300</b>	
Afskrivninger 1. januar 2023.....	68.764	
Årets afskrivninger.....	117.097	
<b>Afskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>185.861</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>165.439</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>		 <b>7</b>
kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2023.....	7.947.243	
Tilgang.....	1.421.400	
Afgang.....	-4.148.065	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>5.220.578</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	3.140.917	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-1.015.879	
Årets afskrivninger.....	679.241	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>2.804.279</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>	<b>2.416.299</b>	
Finansielle leasingaktiver.....	1.005.556	
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	kr.	kr.
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		<b>8</b>
Forsikringer.....	699.367	582.816
Omkostninger.....	194.673	629.887
	<b>894.040</b>	<b>1.212.703</b>
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.		



## NOTER

					Note
<b>Hensættelser til udskudt skat</b>					<b>9</b>
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.					
		2023		2022	
		kr.		kr.	
Udskudt skat 1. januar.....		340.464		266.122	
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		43.311		74.342	
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>		<b>383.775</b>		<b>340.464</b>	
 <b>Andre hensatte forpligtelser</b>					<b>10</b>
0-1 år.....		500.000		0	
Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejde.					
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>11</b>
	31/12 2023		Afdrag	Restgæld	31/12 2022
	gæld i alt		næste år	efter 5 år	gæld i alt
Leasingforpligtelser.....	925.239		181.419	82.408	0
	<b>925.239</b>		<b>181.419</b>	<b>82.408</b>	<b>0</b>
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>12</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
		2023		2022	
		kr.		kr.	
Leasingforpligtelser forfalder:					
Inden for 1 år.....		303.252		320.028	
Mellem 1 og 5 år.....		718.707		1.092.585	
		<b>1.021.959</b>		<b>1.412.613</b>	
Stillede arbejdsgarantier udgør 8.040 tkr.					
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for FINK BYG HOLDING ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

13

Til sikkerhed for alt mellemværende med banken har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 2.000 tkr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Erhvervede licenser.....	kr. 165.439
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	2.416.299
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	5.148.092

**Nærtstående parter**

14

Selskabets nærtstående parter omfatter selskaberne i Fink koncernen.

**Bestemmende indflydelse**

Direktør Jacob Fink, Engbækparken 28, 7361 Ejstrupholm, der er hovedanpartshaver.

**Transaktioner med nærtstående parter**

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7, oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

**Koncernregnskab**

15

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Fink Byg Holding ApS, Kejlstrupvej 7, 7361 Ejstrupholm, CVR-nr. 30 56 23 64.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FINK BYG ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af selskabets overgang fra regnskabsklasse B til C ændret på følgende områder:

- Aktivering af finansielle leasingkontrakter

I overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser er sammenligningstal vedrørende praksisændringerne ikke tilrettet for perioden 2019 - 2022.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen svarende til de medgåede omkostninger, og kun i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler indgår i beløbet oplyst under eventualposter mv.

### Personaleomkostninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver omfatter omkostninger, der kan henføres til implementeringen af nyt it-system samt tilhørende licenser. Aktiverne måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Erhvervede immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 3 år. Licenser afskrives over aftaleperioden, dog maksimalt 5 år.

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	2-7 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing, jf. IAS 17), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til kostpris opgjort til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente, eller alternativt virksomhedens lånerente, som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Kostpris for fremstillede færdigvarer samt varer under fremstilling omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte og indirekte produktionsomkostninger. Indirekte produktionsomkostninger indeholder indirekte materialer og løn samt vedligeholdelse af og afskrivning på de i produktionsprocessen benyttede maskiner, fabriksbygninger og udstyr, omkostninger til fabriksadministration og ledelse samt aktiverede udviklingsomkostninger vedrørende produkterne.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter andre værdipapirer. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang, en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

### Andre hensatte forpligtelser

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.