

## Fink Ejendomme ApS

Kejlstrupvej 7  
7361 Ejstrupholm

CVR-nr. 35403728

### Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. juni 2019

---

Jacob Fink  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                                 | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Virksomhedsoplysninger                            | 5  |
| Ledelsesberetning                                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7  |
| Resultatopgørelse                                 | 10 |
| Balance   | 11 |
| Noter   | 13 |

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Fink Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 26. maj 2019

### **Direktion**

Jacob Fink  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Fink Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Fink Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Herning, den 26. maj 2019

**ANKER HØST**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor  
mne16922

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | Fink Ejendomme ApS<br>Kejlstrupvej 7<br>7361 Ejstrupholm   |
| Telefon              | 25 34 33 97  |
| E-mail               | jaf@finkbyg.dk   |
| Hjemmeside           | www.finkbyg.dk   |
| CVR-nr.              | 35403728   |
| Stiftelsesdato       | 15. juli 2013  |
| Hjemsted             | Ikast-Brande   |
| Regnskabsår          | 1. januar 2018 - 31. december 2018   |
| <b>Direktion</b>     | Jacob Fink, Direktør   |
| <b>Revisor</b>       | ANKER HØST<br>registreret revisionsaktieselskab<br>Østergade 12<br>7400 Herning<br>CVR-nr.: 31626536 |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nordea<br>Østergade 4-6<br>7400 Herning  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opføre byggeprojekter til videresalg samt hermed beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 270.083, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 2.271.200, og en egenkapital på kr. 2.152.395.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt

Årsrapporten for Fink Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Generelt

##### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter fra entreprisekontrakter indregnes som omsætning i takt med at produktionen udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Når resultatet af en entreprisekontakt ikke kan skønnes pålideligt, indregnes omsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Færdiggørelsesgraden til måling af produktionens udførelse opgøres med udgangspunkt i forbrugte omkostninger i forhold til seneste omkostningsestimat.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealisationseværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers 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.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Entreprisekontrakter

Igangværende entreprisekontrakter måles til salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer og forventede tab. Entreprisekontrakter er kendetegnet ved, at de producerede varer indeholder en høj grad af individualisering af hensyn til design. Desuden er det et krav, at der inden påbegyndelsen af arbejdet er indgået bindende kontrakt, der medfører bod eller erstatning ved senere ophævelse.

Salgsværdien opgøres på grundlag af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på kontrakten uanset den faktiske udførte andel.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.

Forudbetalinger der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under gæld.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide



## Anvendt regnskabspraksis

beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

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

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skatteaktiver 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.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

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

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2018           | 2017             |
|--|------|----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                            |      | <b>295.264</b> | <b>1.731.174</b> |
| Personaleomkostninger                                    | 1    | 0              | 0                |
| <b>Driftsresultat</b>                                    |      | <b>295.264</b> | <b>1.731.174</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder |      | 77.881         | 12.999           |
| Finansielle omkostninger                                 | 2    | -23.372        | -206.211         |
| <b>Resultat før skat</b>                                 |      | <b>349.773</b> | <b>1.537.962</b> |
| Skat af årets resultat                                   | 3    | -79.690        | -338.351         |
| <b>Årets resultat</b>                                    |      | <b>270.083</b> | <b>1.199.611</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                   |      |                |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen          |      | 0              | 500.000          |
| Overført resultat  |      | 270.083        | 699.611          |
| <b>Resultatdisponering</b>                               |      | <b>270.083</b> | <b>1.199.611</b> |

**Balance 31. december 2018**

|  | Note | 2018             | 2017             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Fremstillede varer og handelsvarer           |      | 0                | 1.667.230        |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |      | <b>0</b>         | <b>1.667.230</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.260.974        | 672.454          |
| Udskudte skatteaktiver                       |      | 0                | 6.892            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 6.280            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>2.267.254</b> | <b>679.346</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>3.946</b>     | <b>3.006.485</b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>2.271.200</b> | <b>5.353.061</b> |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>2.271.200</b> | <b>5.353.061</b> |

## Balance 31. december 2018

|   | Note | 2018             | 2017             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  | 4    | 80.000           | 80.000           |
| Overført resultat   | 5    | 2.072.395        | 1.802.313        |
| Udbytte for regnskabsåret   | 6    | 0                | 500.000          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>2.152.395</b> | <b>2.382.313</b> |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 16.563           | 448.622          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 29.443           | 0                |
| Selskabsskat  |      | 72.798           | 431.398          |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 1                | 1.329.995        |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 0                | 760.733          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>118.805</b>   | <b>2.970.748</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>118.805</b>   | <b>2.970.748</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>2.271.200</b> | <b>5.353.061</b> |
| Eventualforpligtelser   | 7    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 8    |                  |                  |

## Noter

|   | 2018             | 2017             |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Personalemkostninger</b>                                      |                  |                  |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede                                   | 0                | 0                |
| <b>2. Finansielle omkostninger</b>                                  |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | 0                | 59.851           |
| Andre finansielle omkostninger                                      | 23.372           | 146.360          |
|   | <b>23.372</b>    | <b>206.211</b>   |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                                    |                  |                  |
| Skat af årets resultat  | 72.798           | 431.398          |
| Regulering af udskudt skat  | 6.892            | -93.047          |
|   | <b>79.690</b>    | <b>338.351</b>   |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                  |                  |
| Saldo primo   | 80.000           | 80.000           |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>80.000</b>    | <b>80.000</b>    |
| Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.             |                  |                  |
| <b>5. Overført resultat</b>   |                  |                  |
| Saldo primo   | 1.802.312        | 1.102.702        |
| Årets resultat jf. resultatdisponeringen                            | 270.083          | 699.611          |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>2.072.395</b> | <b>1.802.313</b> |
| <b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>                                 |                  |                  |
| Saldo primo   | 500.000          | 0                |
| Årets tilgang   | 0                | 500.000          |
| Årets afgang  | -500.000         | 0                |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>0</b>         | <b>500.000</b>   |

**7. Eventualforpligtelser**

Kautions-, garanti- og pensionsforpligtelser andrager pr. statusdagen kr. 0.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Fink Byg Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Fink Byg ApS' samlede bankengagement.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jacob Fink

Ledelse og dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-023038902489

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-07 12:07:13Z

NEM ID 

## Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-06-07 12:12:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HUWBI-NOSWW-QFEVJ-SJBEI-PQC07-1LXFJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>