

## **Finderup Ejendomme ApS**

Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 38151126

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Finderup

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2018	5
Balance pr. 31.12.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2018	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Finderup Ejendomme ApS  
Bjørnevej 4  
7800 Skive

CVR-nr.: 38151126  
Stiftet: 28.10.2016  
Hjemsted: Skive  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### **Direktion**

Martin Finderup

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Slotsgade 3, st  
7800 Skive

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Finderup 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 08.04.2019

### Direktion

Martin Finderup

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Finderup Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Finderup Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 revisors 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.

Skive, den 08.04.2019

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35450

Kenneth Biirsdahl  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32123

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i at eje kapitalandele samt udlejning af ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>76.842</b>	<b>(21.248)</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(178.720)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>(101.878)</b>	<b>(21.248)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		234.654	179.657
Andre finansielle indtægter		2.079	0
Andre finansielle omkostninger	1	(46.988)	(39.493)
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.867</b>	<b>118.916</b>
Skat af årets resultat	2	32.132	13.347
<b>Årets resultat</b>		<b>119.999</b>	<b>132.263</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		234.654	179.657
Overført resultat		(114.655)	(47.394)
		<b>119.999</b>	<b>132.263</b>

**Balance pr. 31.12.2018**

	<b>Note</b>	<b>2018 kr.</b>	<b>2017 kr.</b>
Investeringsejendomme		2.053.165	2.231.885
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.053.165</b>	<b>2.231.885</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		828.164	593.510
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>828.164</b>	<b>593.510</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.881.329</b>	<b>2.825.395</b>
Udskudt skat		39.300	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	13.360
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.300</b>	<b>13.360</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.456</b>	<b>86.416</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>51.756</b>	<b>99.776</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.933.085</b>	<b>2.925.171</b>



## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		462.041	227.387
Overført overskud eller underskud		(173.521)	(58.866)
<b>Egenkapital</b>		<b>338.520</b>	<b>218.521</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.111.857	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>1.111.857</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	10.297	0
Deposita		20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.358	6.969
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.431.885	2.679.681
Skyldige sambeskatningsbidrag		7.168	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.482.708</b>	<b>2.706.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.594.565</b>	<b>2.706.650</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.933.085</b>	<b>2.925.171</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	227.387	(58.866)	218.521
Årets resultat	0	234.654	(114.655)	119.999
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>462.041</b>	<b>(173.521)</b>	<b>338.520</b>

## Noter

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	42.204	39.493
Renteomkostninger i øvrigt	4.120	0
Øvrige finansielle omkostninger	664	0
	<b>46.988</b>	<b>39.493</b>
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.168	0
Ændring af udskudt skat	(39.300)	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	13
Refusion i sambeskatning	0	(13.360)
	<b>(32.132)</b>	<b>(13.347)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		2.231.885
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>2.231.885</b>
Årets dagsværdireguleringer		(178.720)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>(178.720)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.053.165</b>

Selskabets investeringsejendom er en boligejendom på 225 m<sup>2</sup> beliggende i Struer. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbase-rede model.

Den årlige leje udgør 449 kr/m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 3,95% pr. 31.12.2018.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 231 t.kr., og hvis afkastkravet formindskes med 0,5%-point vil dagsværdien blive forøget med 298 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 9.125 kr./m<sup>2</sup>.

Der har ikke været anvendt en ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	366.123
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>366.123</b>
Opskrivninger primo	227.387
Andel af årets resultat	234.654
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>462.041</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>828.164</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	10.297	1.111.857	1.093.844
	<b>10.297</b>	<b>1.111.857</b>	<b>1.093.844</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen, og fra og med 1. juli 2012 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.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.053 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### 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 andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Afkastbaseret metode: Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.