

## **Finderup Ejendomme ApS**

Bjørnevej 4  
7800 Skive  
CVR-nr. 38151126

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17.04.2018

### **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 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	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: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Martin Finderup

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3

7800 Skive

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Jeg indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 17.04.2018

### 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 01.01.2017 - 31.12.2017 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 17.04.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Østergaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35450

Claus Bjørnlund  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33216

## 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 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>		<b>(21.248)</b>	<b>(11.920)</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		179.657	47.730
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(39.493)</u>	<u>(852)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>118.916</b>	<b>34.958</b>
Skat af årets resultat	2	<u>13.347</u>	<u>1.300</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>132.263</u></b>	<b><u>36.258</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		179.657	47.730
Overført resultat		<u>(47.394)</u>	<u>(11.472)</u>
		<b><u>132.263</u></b>	<b><u>36.258</u></b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		2.231.885	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>2.231.885</b>	<b>0</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		593.510	388.353
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b>593.510</b>	<b>388.353</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.825.395</b>	<b>388.353</b>
Udskudt skat		13.360	1.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.360</b>	<b>1.300</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>86.416</b>	<b>43.080</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>99.776</b>	<b>44.380</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.925.171</b>	<b>432.733</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		227.387	47.730
Overført overskud eller underskud		(58.866)	(11.472)
<b>Egenkapital</b>		<b>218.521</b>	<b>86.258</b>
Deposita		20.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.969	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.679.681	341.475
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.706.650</b>	<b>346.475</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.706.650</b>	<b>346.475</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.925.171</b>	<b>432.733</b>
Eventualforpligtelser	5		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<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	47.730	(11.472)	86.258
Årets resultat	0	179.657	(47.394)	132.263
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>227.387</b>	<b>(58.866)</b>	<b>218.521</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	39.493	852
	<b>39.493</b>	<b>852</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(13.360)	(1.300)
Regulering vedrørende tidligere år	13	0
	<b>(13.347)</b>	<b>(1.300)</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgange		2.231.885
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>2.231.885</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>2.231.885</b>

Selskabets investeringejendom er en boligejendom på 185 m<sup>2</sup> beliggende i Struer. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 584 kr/m<sup>2</sup>.

Afkastkravet udgør 3,9% pr. 31.12.2017.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 263 t.kr., og hvis afkastkravet formindskes med 0,5%-point vil dagsværdien blive forøget med 316 t.kr.

Ejendommen er værdiansat til 12.064 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	340.623
Tilgange	25.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>366.123</b>
Opskrivninger primo	47.730
Andel af årets resultat	179.657
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>227.387</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>593.510</b>

### 5. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

### Manglende sammenlignelighed

Det var selskabets første regnskabsår sidste år, hvorfor regnskabet vedrørte perioden 28.10.2016-31.12.2016.

### 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.

#### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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

#### Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Andre finansielle forpligtelser

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