



Finderup Ejendomme ApS

Bjørnevej 4
7800 Skive
CVR-nr. 38151126

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
22.03.2021

Martin Finderup
Dirigent

Indhold

| | |
|--|----|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2020 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2020 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Finderup Ejendomme ApS

Bjørnevej 4

7800 Skive

CVR-nr.: 38151126

Hjemsted: Skive

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

Direktion

Martin Finderup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Slotsgade 3, st

7800 Skive

CVR-nr. 33963556

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 22.03.2021

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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 22.03.2021

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Michael Bach

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19691

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2020

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 87.645 | 73.412 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (53.361) | (178.804) |
| Driftsresultat | | 34.284 | (105.392) |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 150.572 | 267.090 |
| Andre finansielle indtægter | | 638 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 1 | (74.993) | (39.535) |
| Resultat før skat | | 110.501 | 122.163 |
| Skat af årets resultat | 2 | 8.889 | 32.117 |
| Årets resultat | | 119.390 | 154.280 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 119.390 | 154.280 |
| Resultatdisponering | | 119.390 | 154.280 |

Balance pr. 31.12.2020

Aktiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme | | 4.969.107 | 1.874.361 |
| Materielle aktiver | 3 | 4.969.107 | 1.874.361 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 1.245.826 | 1.095.254 |
| Finansielle aktiver | 4 | 1.245.826 | 1.095.254 |
| Anlægsaktiver | | 6.214.933 | 2.969.615 |
| Udskudt skat | | 91.000 | 79.000 |
| Tilgodehavender | | 91.000 | 79.000 |
| Likvide beholdninger | | 23.238 | 64.919 |
| Omsætningsaktiver | | 114.238 | 143.919 |
| Aktiver | | 6.329.171 | 3.113.534 |

Passiver

| | Note | 2020 kr. | 2019 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | 879.703 | 729.131 |
| Overført overskud eller underskud | | (317.515) | (286.333) |
| Egenkapital | | 612.188 | 492.798 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.013.264 | 1.096.846 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 3.013.264 | 1.096.846 |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 5 | 23.039 | 13.016 |
| Deposita | | 49.325 | 20.000 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 29.325 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 14.491 | 15.609 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.584.413 | 1.467.682 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag | | 3.126 | 7.583 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.703.719 | 1.523.890 |
| Gældsforpligtelser | | 5.716.983 | 2.620.736 |
| Passiver | | 6.329.171 | 3.113.534 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2020

| | Virksomheds- kapital kr. | Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|--------------------------------|---|--|----------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 729.131 | (286.333) | 492.798 |
| Årets resultat | 0 | 150.572 | (31.182) | 119.390 |
| Egenkapital ultimo | 50.000 | 879.703 | (317.515) | 612.188 |

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|---|---------------|---------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 66.731 | 35.797 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 7.230 | 3.014 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 1.032 | 724 |
| | 74.993 | 39.535 |

2 Skat af årets resultat

| | 2020 kr. | 2019 kr. |
|------------------------------------|----------------|-----------------|
| Aktuel skat | 3.126 | 7.583 |
| Ændring af udskudt skat | (12.000) | (39.700) |
| Regulering vedrørende tidligere år | (15) | 0 |
| | (8.889) | (32.117) |

3 Materielle aktiver

| | Investerings- ejendomme kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Kostpris primo | 2.231.885 |
| Tilgange | 3.148.107 |
| Kostpris ultimo | 5.379.992 |
| Dagsværdireguleringer primo | (357.524) |
| Årets dagsværdireguleringer | (53.361) |
| Dagsværdireguleringer ultimo | (410.885) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.969.107 |

Selskabets investeringsejendomme er boligejendomme på samlet 315 m2 beliggende i Struer og Aarhus. Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Den årlige leje udgør 480 kr/m2 i Struer og 1.535 kr/m2 i Aarhus.

Afkastkravet udgør 5,25% i Struer og 3,75% i Aarhus pr. 31.12.2020.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 529 t.kr., og hvis afkastkravet formindskes med 0,5%-point vil dagsværdien blive forøget med 676 t.kr.

Ejendommene er værdiansat til 8.093 kr./m2 i Struer og 39.128 kr./m2 i Aarhus.

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

4 Finansielle aktiver

| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| Kostpris primo | 366.123 |
| Kostpris ultimo | 366.123 |
| Opskrivninger primo | 729.131 |
| Andel af årets resultat | 150.572 |
| Opskrivninger ultimo | 879.703 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 1.245.826 |

| Kapitalandele i dattervirksomheder | Hjemsted | Retsform | Ejerandel % |
|------------------------------------|----------|----------|----------------|
| Posthustorvet Skive ApS | Skive | ApS | 51 |
| MAKOM ApS | Skive | ApS | 51 |
| Ejendomsselskabet Hjortevej 2 ApS | Skive | ApS | 51 |

5 Langfristede forpligtelser

| | Forfald inden for 12 måneder 2020 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2019 kr. | Forfald efter 12 måneder 2020 kr. | Restgæld efter 5 år 2020 kr. |
|--------------------------------|---|---|---|---------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 23.039 | 13.016 | 3.013.264 | 2.995.877 |
| | 23.039 | 13.016 | 3.013.264 | 2.995.877 |

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MFI ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 4.969 t.kr. pr. 31.12.2020

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.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 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.

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 MFI ApS og 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

Investeringsejendomme

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.

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.

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 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 nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende 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.