



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 EJENDOMME STENSBJERGVEJ APS**  
**C/O JACOB FINK, KEJLSTRUPVEJ 7, 7361 EJSTRUPHOLM**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 12. april 2022

---

Jacob Fink

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Fink Ejendomme Stensbjergvej ApS c/o Jacob Fink, Kejlstrupvej 7 7361 Ejstrupholm
	CVR-nr.: 38 51 89 33 Stiftet: 24. marts 2017 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jacob Fink
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Østergade 4-6 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Spektrum Advokater Svanekevej 2 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fink Ejendomme Stensbjergvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 12. april 2022

Direktion:

---

Jacob Fink

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Fink Ejendomme Stensbjergvej ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fink Ejendomme Stensbjergvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 12. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulgaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne46610

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at opføre, sælge og udleje fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabets ledelse har konstateret, at betingelserne for indregning af igangværende arbejder efter produktionsmetoden ikke kan opfyldes, hvorved der er fejl i årsrapporten for 2020.

Forholdet betyder, at selskabet ikke kan indregne aktivet som igangværende arbejder for fremmed regning og indregne salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. I stedet skal aktivet indregnes som varebeholdning og måles til kostpris. Den forkerte indregning betyder, at selskabets resultat og egenkapital var væsentlig forkert i 2020.

Der henvises i øvrigt til beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, herunder beskrivelse af påvirkningen på årsrapporten af rettelsen af væsentlige fejl.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på 1.391 tkr. sammenholdt med et resultat i 2020 på 2.987 tkr.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.762.841</b>	<b>3.949.574</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	74.199	35.102
Andre finansielle omkostninger.....	2	-45.317	-166.251
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.791.723</b>	<b>3.818.425</b>
Skat af årets resultat.....	3	-400.434	-831.131
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.391.289</b>	<b>2.987.294</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	11.000.000
Overført resultat.....		1.391.289	-8.012.706
<b>I ALT</b> .....		<b>1.391.289</b>	<b>2.987.294</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomme til videresalg.....		0	4.651.323
Ejendomme under opførsel.....		0	4.884.292
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>0</b>	<b>9.535.615</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		898	2.270.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.485.708	2.129.260
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.486.606</b>	<b>4.399.260</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>135.601</b>	<b>28.145</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.622.207</b>	<b>13.963.020</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.622.207</b>	<b>13.963.020</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		1.063.832	-327.457
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		0	11.000.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.113.832</b>	<b>10.722.543</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		681	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		17.000	22.638
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		11.896	1.674.453
Selskabsskat.....		400.434	829.961
Anden gæld.....		2.078.364	713.425
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.508.375</b>	<b>3.240.477</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.508.375</b>	<b>3.240.477</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.622.207</b>	<b>13.963.020</b>
Eventualposter mv.	4		
Medarbejderforhold	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	215.915	11.000.000	11.265.915
Korrektion af fejl.....		-543.372		-543.372
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-327.457</b>	<b>11.000.000</b>	<b>10.722.543</b>
Forslag til resultatdisponering.....		1.391.289		1.391.289
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-11.000.000	-11.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>1.063.832</b>	<b>0</b>	<b>1.113.832</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	74.199	35.102	
	<b>74.199</b>	<b>35.102</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	4.669	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	45.317	161.582	
	<b>45.317</b>	<b>166.251</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	400.434	831.131	
	<b>400.434</b>	<b>831.131</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>4</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernens samlede bankengagement.			
<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 administrationselskab for sambeskatningen.			
	2021	2020	
<b>Medarbejderforhold</b>			<b>5</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fink Ejendomme Stensbjergvej ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Ændring som følge af væsentlige fejl**

Det kan konstateres, at der i årsrapporten for 2020 var en væsentlig fejl, som følge af indregning af igangværende arbejder for fremmed regning efter produktionsmetoden. Selskabet opfylder ikke kriterierne herfor, da selskabet opfører ejendomme til videresalg, og der i øvrigt ikke er tale om høj grad af individualisering.

Forholdet betyder, at selskabet ikke kan indregne aktivet som igangværende arbejder for fremmed regning og indregne salgsværdien af det udførte arbejde fratrukket acontofaktureringer. I stedet skal aktivet indregnes som varebeholdning og måles til kostpris. Den forkerte indregning betyder, at selskabets resultat og egenkapital var væsentlig forkert i 2020.

Fejlen er indarbejdet i sammenligningstallene og bevirker at regnskabsposten "Nettoomsætning" i resultatopgørelsen forbedres med 451 tkr. Regnskabsposten "Skat af årets resultat" forringes med 74 tkr. Dermed forbedres årets resultat i 2020 med 377 tkr. Egenkapitalen forringes med 543 tkr. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "Igangværende arbejder for fremmed regning" reduceres med 697 tkr. og udgår af balancen. I stedet vil aktivet blive indregnet på regnskabsposten "Varebeholdninger." Balancesummen er reduceret med tilsvarende beløb. Regnskabsposten "Hensættelse til udskudt skat" reduceres med 153 tkr. Effekten på egenkapitalen primo 2021 modsvares af tilsvarende forringelse af resultaterne for årene før, da der er tale om en forskydning i tidspunktet for indregning af avancen på ejendommene.

Indvirkningen af den væsentlige fejl er indregnet direkte på egenkapitalen primo i linjen "Korrektion af fejl" og sammenligningstal er tilrettet.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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.

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 opførelse af rækkehuse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

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

### Varebeholdninger

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

Kostpris for opførte ejendomme og ejendomme under udførelse, omfatter kostpris for byggeudgifter, hjælpematerialer, direkte løn og øvrige direkte produktionsomkostninger.

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.

### 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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.