

# Finøen Ejendomme ApS

Ll. Sct. Peder Stræde 19, 8800 Viborg  
CVR-nr. 39 71 82 86

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.23

Flemming Mogensen Finøen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Finøen Ejendomme ApS  
Ll. Sct. Peder Stræde 19  
8800 Viborg  
Telefon: 86 62 00 26  
Hjemsted: Viborg  
CVR-nr.: 39 71 82 86  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Flemming Mogensen Finøen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Spar Nord

---

**Modervirksomhed**

---

Finøen Holding ApS, Viborg

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Finøen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. juni 2023

**Direktionen**

Flemming Mogensen Finøen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Finøen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Finøen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 28. juni 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Vivi Ruseng Hansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne27741

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>478.583</b>	<b>445.646</b>
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-43.116	-42.795
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>435.467</b>	<b>402.851</b>
2	Finansielle indtægter	0	29
3	Finansielle omkostninger	-97.958	-129.779
	<b>Resultat før skat</b>	<b>337.509</b>	<b>273.101</b>
	Skat af årets resultat	-69.950	-64.422
	<b>Årets resultat</b>	<b>267.559</b>	<b>208.679</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	267.559	208.679
	<b>I alt</b>	<b>267.559</b>	<b>208.679</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	7.303.783	7.346.900
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.303.783</b>	<b>7.346.900</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.303.783</b>	<b>7.346.900</b>
	Periodeafgrænsningsposter	20.162	18.924
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>20.162</b>	<b>18.924</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>20.162</b>	<b>18.924</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.323.945</b>	<b>7.365.824</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	3.993.416	3.725.857
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.043.416</b>	<b>3.775.857</b>
	Hensættelser til udskudt skat	49.805	51.160
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>49.805</b>	<b>51.160</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.021.327	2.151.279
4	Deposita	52.700	59.100
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.074.027</b>	<b>2.210.379</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	130.065	129.117
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	67.516	311.647
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.923	20.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	699.961	639.304
	Selskabsskat	71.305	52.646
	Anden gæld	149.377	162.036
	Periodeafgrænsningsposter	3.550	13.678
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.156.697</b>	<b>1.328.428</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.230.724</b>	<b>3.538.807</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.323.945</b>	<b>7.365.824</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	50.000	3.517.178
Forslag til resultatdisponering	0	208.679
Saldo pr. 31.12.21	50.000	3.725.857
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22		
Saldo pr. 01.01.22	50.000	3.725.857
Forslag til resultatdisponering	0	267.559
Saldo pr. 31.12.22	50.000	3.993.416

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

	2022 DKK	2021 DKK
--	-------------	-------------

## 2. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	29
I alt	0	29

## 3. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	631	0
Renteomkostninger i øvrigt	60.597	66.029
Øvrige finansielle omkostninger	36.730	63.750
I alt	97.958	129.779

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	130.065	1.490.247	2.151.392	2.280.396
Deposita	0	0	52.700	59.100
I alt	130.065	1.490.247	2.204.092	2.339.496

## 5. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Finøen Holding ApS, som er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.151 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 7.304.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 950, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.817. Ejerpantebrevene er fordelt på ialt t.DKK 900 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og ialt t.DKK 50 til sikkerhed for ejerforeninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	80

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.