



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 APS
C/O JACOB FINK, KEJLSTRUPVEJ 7, 7361 EJSTRUPHOLM
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 10. juni 2024

Jacob Fink

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|--|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | Fink Ejendomme ApS c/o Jacob Fink, Kejlstrupvej 7 7361 Ejstrupholm CVR-nr.: 41 31 50 83 Stiftet: 21. april 2020 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Daniel Høj, formand Christian Skov Kjærsgaard Jacob Fink Thomas Asmussen |
| Direktion | Thomas Asmussen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning |
| Pengeinstitut | Ringkjøbing Landbobank Torvet 18 7400 Herning |
| Advokat | Spektrum Advokater Svanekevej 2 7400 Herning |

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Fink Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 10. juni 2024

Direktion:

Thomas Asmussen

Bestyrelse:

Daniel Høj
Formand

Christian Skov Kjærsgaard

Jacob Fink

Thomas Asmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Fink Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fink Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 10. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Juulgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46610

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele.

Selskabet fungerer desuden som administrationselskab for underliggende selskaber, hvor fællesomkostninger til blandt andet salg og markedsføring afholdes af selskabet og viderefaktureres til underliggende selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat for regnskabsåret 2023 udviser et resultat på 7.452 tkr. sammenholdt med et resultat i 2022 på 2.827 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 | 2023 kr. | 2022 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER..... | | 8.620.444 | 3.702.072 |
| Andre driftsindtægter..... | | 4.970.442 | 0 |
| Andre eksterne omkostninger..... | | -5.932.018 | -1.078.717 |
| DRIFTSRESULTAT..... | | 7.658.868 | 2.623.355 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 61.969 | 154 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver..... | | -357.966 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger..... | 2 | -1.986 | -41.095 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | 7.360.885 | 2.582.414 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | 90.943 | 245.064 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | 7.451.828 | 2.827.478 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 2.500.000 | 0 |
| Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | -1.019.813 | 3.702.072 |
| Overført resultat..... | | 5.971.641 | -874.594 |
| I ALT..... | | 7.451.828 | 2.827.478 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2023 kr. | 2022 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 5.292.016 | 6.411.829 |
| Finansielle anlægsaktiver..... | 4 | 5.292.016 | 6.411.829 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 5.292.016 | 6.411.829 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... | | 16.425.042 | 0 |
| Udskudte skatteaktiver..... | | 25.538 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 684.452 | 88.056 |
| Tilgodehavende selskabsskat..... | | 65.405 | 245.064 |
| Tilgodehavender..... | | 17.200.437 | 333.120 |
| Likvide beholdninger..... | | 1.074.881 | 8.562.466 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 18.275.318 | 8.895.586 |
| AKTIVER..... | | 23.567.334 | 15.307.415 |
| PASSIVER | | | |
| Anpartskapital..... | | 50.000 | 50.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode..... | | 4.892.016 | 5.911.829 |
| Overført resultat..... | | 6.045.743 | 74.102 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... | | 2.500.000 | 0 |
| EGENKAPITAL..... | | 13.487.759 | 6.035.931 |
| Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder..... | | 3.917.444 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 3.917.444 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | | 0 | 8.450.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 228.986 | 16.875 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 5.079.045 | 804.609 |
| Anden gæld..... | | 854.100 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 6.162.131 | 9.271.484 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 6.162.131 | 9.271.484 |
| PASSIVER..... | | 23.567.334 | 15.307.415 |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |
| Koncernregnskab | 7 | | |
| Medarbejderforhold | 8 | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | Anpartskapital | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdismetode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt |
|--------------------------------------|----------------|--|----------------------|---|------------|
| Egenkapital 1. januar 2023..... | 50.000 | 5.911.829 | 74.102 | 0 | 6.035.931 |
| Forslag til resultatdisponering..... | | -1.019.813 | 5.971.641 | 2.500.000 | 7.451.828 |
| Egenkapital 31. december 2023..... | 50.000 | 4.892.016 | 6.045.743 | 2.500.000 | 13.487.759 |

NOTER

| | 2023 kr. | 2022 kr. | Note |
|---|----------------|---------------------------------------|----------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder..... | 52.895 | 9 | |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 9.074 | 145 | |
| | 61.969 | 154 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | | 2 |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder..... | 1.927 | 40.554 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 59 | 541 | |
| | 1.986 | 41.095 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | -65.405 | -245.064 | |
| Regulering af udskudt skat..... | -25.538 | 0 | |
| | -90.943 | -245.064 | |
| Finansielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Kapitalandele i dattervirksomheder | |
| Kostpris 1. januar 2023..... | | 500.000 | |
| Tilgang..... | | 50.000 | |
| Afgang..... | | -150.000 | |
| Kostpris 31. december 2023..... | | 400.000 | |
| Værdireguleringer 1. januar 2023..... | | 5.911.829 | |
| Årets værdireguleringer | | 12.423.213 | |
| Tilbageførsel af værdiregulering på afhændede aktiver..... | | -13.443.026 | |
| Værdireguleringer 31. december 2023..... | | 4.892.016 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..... | | 5.292.016 | |
| Eventualposter mv. | | | 5 |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | |
| 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 administrationsselskab for sambeskatningen. | | | |

NOTER

| | | | Note |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | 6 |
| Til sikkerhed for datterselskabers bankengagement, er der givet pant i 100% af anparterne i selskabet. | | | |
| Koncernregnskab | | | 7 |
| Selskabet indgår i koncernregnskabet for Fink Byg Holding ApS, Ikast-Brande, CVR. nr. 30 56 23 64. | | | |
| | 2023 | 2022 | |
| Medarbejderforhold | | | 8 |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 0 | 0 | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fink Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg- og administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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 af årets resultat

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i datterselskaber måles i selskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i datterselskaber måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Ved køb af virksomheder inden for koncernen anvendes sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket på overtagelsestidspunktet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Forskellen mellem anskaffelsessummen og bogførte værdier føres direkte på egenkapitalen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datterselskaber overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.