

FINK EJENDOMME TAVLUNDPARKEN 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
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
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Fink Ejendomme Tavlundparken ApS c/o Jacob Fink, Kejlstrupvej 7 7361 Ejstrupholm CVR-nr.: 41 33 49 24 Stiftet: 24. april 2020 Kommune: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jacob Fink, formand
Direktion	Thomas Asmussen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
Pengeinstitut	Nordea Østergade 4-6 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 2021 for Fink Ejendomme Tavlundparken 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:

Thomas Asmussen

Bestyrelse:

Jacob Fink
Formand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Fink Ejendomme Tavlundparken ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fink Ejendomme Tavlundparken 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 Juulsgaard
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 fratrasket 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 2021 udviser et overskud på 3.717 tkr. sammenholdt med et underskud i 2020 på 90 tkr.

Regnskabsåret 2020 omfattede kun 8 måneder, da selskabet er stiftet den 24. april 2020

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.
BRUTTOFORTJENESTE		5.244.360	-58.800
DRIFTSRESULTAT		5.244.360	-58.800
Andre finansielle indtægter.....		0	2.629
Andre finansielle omkostninger.....	1	-479.481	-59.630
RESULTAT FØR SKAT		4.764.879	-115.801
Skat af årets resultat.....	2	-1.048.273	25.476
ÅRETS RESULTAT		3.716.606	-90.325
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	0
Overført resultat.....		716.606	-90.325
I ALT		3.716.606	-90.325

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Ejendomme under opførsel.....		20.879.547	9.218.045
Ejendomme til videresalg.....		4.514.922	0
Varebeholdninger.....		25.394.469	9.218.045
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		230.112	0
Udskudte skatteaktiver.....		108.906	0
Andre tilgodehavender.....		0	455.885
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	25.476
Tilgodehavender.....	3	339.018	481.361
Likvide beholdninger.....		50.001	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		25.783.488	9.699.406
AKTIVER.....		25.783.488	9.699.406
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		626.281	-90.325
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.000.000	0
EGENKAPITAL.....		3.676.281	-40.325
Gæld til pengeinstitutter.....		1.457	9.179.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.000	14.784
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		20.105.322	545.748
Selskabsskat.....		1.157.179	0
Anden gæld.....		821.249	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		22.107.207	9.739.731
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.107.207	9.739.731
PASSIVER.....		25.783.488	9.699.406
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	74.359	0	124.359
Korrektion af fejl.....		-164.684		-164.684
Korrigeret egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-90.325	0	-40.325
Forslag til resultatdisponering.....		716.606	3.000.000	3.716.606
Egenkapital 31. december 2021.....	50.000	626.281	3.000.000	3.676.281

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	364.329	3	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	115.152	59.627	
	479.481	59.630	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.157.179	-25.476	
Regulering af udskudt skat.....	-108.906	0	
	1.048.273	-25.476	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			3
Udskudt skatteaktiv.....	108.906	0	
	108.906	0	
Eventualposter mv.			4
Eventualforpligtelser			
Selskabet har stillet en bankgaranti overfor Herning Kommune på 500 tkr. pr. 31. december 2021.			
Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor koncernens samlede bankengagement.			
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.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der afgivet ejerpantebrev på nom. 9.100 tkr. med sikkerhed i igangværende byggeri.			
	2021	2020	
Medarbejderforhold			6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	0	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Fink Ejendomme Tavlundparken 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da sidste år er en omlægningsperiode på 8 måneder, mens indeværende år dækker 12 måneder.

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 fratrasket af kontofaktureringer. 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 forringes med 211 tkr. Regnskabsposten "Skat af årets resultat" forbedres med 46 tkr. Dermed forringes årets resultat i 2020 med 165 tkr. Egenkapitalen forringes med et tilsvarende beløb. Fejlen bevirker ligeledes, at regnskabsposten "Igangværende arbejder for fremmed regning" reduceres med 211 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 46 tkr.

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 opførsel 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 effektivisere 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.

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.