

FINK BYG HOLDING ApS
Lene Haus 11, 7430 Ikast

CVR-nr. 30 56 23 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. april 2026

Jacob Fink
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hovedtal og nøgletal for koncernen	7
Ledelsesberetning	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	22
Balance	23
Egenkapitalopgørelse for koncernen	27
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	28
Pengestrømsopgørelse	29
Noter	30

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for FINK BYG HOLDING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver koncernregnskab og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 7. april 2026

Direktion

Jacob Fink

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i FINK BYG HOLDING ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for FINK BYG HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet”. Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i koncernregnskabet og årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Planlægger og udfører vi koncernrevisionen for at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis vedrørende de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsenhederne i koncernen som grundlag for at udforme en konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og gennemgå det udførte revisionsarbejde til brug for koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om koncernregnskabet og årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ikast, den 7. april 2026

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet	FINK BYG HOLDING ApS Lene Haus 11 7430 Ikast Telefon: 75772477 CVR-nr.: 30 56 23 64 Stiftet: 14. januar 2008 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jacob Fink
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Advokatforbindelse	Spektrum Advokater Golfvej 12 7400 Herning

Selskabsoplysninger

Dattervirksomheder

Fink Family Holding ApS, Ikast Brande
Hammerum Hovedgade 3 ApS, Ikast Brande
Fink Hjem ApS, Ikast Brande
Fink Byg ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Udvikling ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Skovbybækvej ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Fuglsang Allè ApS, Ikast Brande
Fink Harmonien ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Gjellerup NØ ApS, Ikast Brande
Fink Engstien ApS, Ikast Brande
Fink Hagelskærvej ApS, Ikast Brande
Ejendomsselskabet Kalmarvej ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Christiansminde ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Knopsvane ApS, Ikast Brande
Bilt ApS, Ikast Brande
Elmely 2020 ApS, Ikast Brande

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2025 t.kr.	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Resultatopgørelse:				
Bruttofortjeneste	51.295	48.018	31.147	40.349
Resultat af primær drift	22.434	23.471	5.364	13.968
Finansielle poster, netto	-4.248	-8.251	8.888	-319
Årets resultat	12.333	10.969	14.666	16.757
Balance:				
Balancesum	263.015	228.211	115.856	109.974
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-35.013	-93.517	-16.484	-6.719
Egenkapital	99.206	83.958	72.989	58.323
Pengestrømme:				
Driftsaktivitet	-94.284	6.661	-15.626	-4.105
Investeringsaktivitet	11.227	-89.522	3.445	-303
Finansieringsaktivitet	76.324	78.709	6.075	-13.317
Pengestrømme i alt	-6.733	-4.152	-6.105	8.909
Medarbejdere:				
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	69	63	55	56
Nøgletal i %:				
Likviditetsgrad	142,3	77,4	223,5	191,9
Soliditetsgrad	33,9	36,8	63,0	53,0
Egenkapitalforrentning	5,7	14,0	22,4	28,7

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

$$\text{Likviditetsgrad} = \frac{\text{Omsætningsaktiver} \times 100}{\text{Kortfristede gældsforpligtelser}}$$

$$\text{Soliditetsgrad} = \frac{\text{Egenkapital eksklusive minoritetsinteresser ultimo} \times 100}{\text{Aktiver i alt ultimo}}$$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er at udvikle nye boligområder på egen jord, og opføre byggerier til beboelse i Midt- og Østjylland. Der opføres primært mindre villaer, samt rækkehuse og lejligheder til salg og/eller udlejning.

Vores hovedmål forbliver uændret: At levere kvalitetsbyggeri med udgangspunkt i trivsel og fællesskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab for modervirksomheden udgør -106 t.kr. mod -235 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.918 t.kr. mod 11.821 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 51.295 t.kr. mod 48.018 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 12.333 t.kr. mod 10.969 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernen realiserer et resultat før skat på 18.186 t.kr., som skal sammenholdes med, at koncernen i årsrapporten for 2024 forventede et resultat før skat for 2025 i niveauet 14.000 - 18.000 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Koncernen har i dette og forrige regnskabsår investeret i attraktive byggegrunde, som bidrager til et positivt koncernresultat. Koncernen har investeret i at styrke organisationen med specifikke kompetencer, der skal sikre koncernens fortsatte udvikling.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer en positiv udvikling på tværs af koncernens aktiviteter. Koncernresultat før skat for regnskabsåret 2026 forventes at udvise et resultat før skat på 14.000 - 18.000 t.kr. Koncernen tilpasser løbende omkostningerne til aktiviteten. Ledelsen forventer, at byggeomkostningerne vil stige i det kommende år grundet de højere energipriser, som også vil påvirke priserne på byggematerialer. Ordrebøgerne er fyldte med projekter. Det forventes, at den nødvendige kapacitet er til stede, så alle planlagte projekter kan fortsætte som aftalt. Det er ledelsens vurdering, at kapitalberedskabet er tilstrækkeligt til at kunne opretholde det forventede aktivitetsniveau. Koncernen er ikke vidende om særlige forretningsmæssige risici ud over den generelle usikkerhed i markedets udvikling. Koncernen vurderer, at dets engagementer og daglige drift ikke i særlig grad er påvirket af specifikke finansielle risici udover de generelle afsætnings- og omkostningsmæssige påvirkninger, som typisk kan opstå fra det finansielle marked i byggebranchen.

Ledelsesberetning

Vidensressourcer

Selskabet fortsætter med at styrke sin ekspertise og viden inden for udviklingen og tilpasningen af dets produktsortiment. Der gennemføres løbende rationaliseringstiltag, både i produktionen og administrationen. Produktsortimentet udvikles yderligere med henblik på at gøre produktionen mere effektiv. Vi vil fortsat fokusere på at opbygge vores vidensressourcer og udvikle vores produkter for at imødekomme fremtidige behov og krav.

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

De primære finansielle instrumenter i virksomheden inkluderer likvide midler, leverandørgæld og tilgodehavender. Ledelsen overvåger regelmæssigt udviklingen og sammensætningen af disse. Selskabets gode kreditfaciliteter sikres gennem et tæt samarbejde med det primære pengeinstitut og kundernes egen finansiering af byggerierne.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke koncernens finansielle stilling væsentligt.

Redegørelse for samfundsansvar i henhold til årsregnskabslovens § 99 a

Forretningsmodel og engagement

Koncernens engagement i samfundsansvar er stadig i fokus, og der stræbes efter at opretholde en position som en ansvarlig aktør inden for byggebranchen. Prioritering af kvalitet er essentielt for koncernen. Der er fokus på førsteklases byggematerialer, dygtigt håndværk og moderne arkitektur og design, hvor vi ønsker at være kundens bedste valg. Vores forretningsmodel involverer, udover egne dygtige ansatte, et samarbejde med et udvalg af entreprenører, som har etableret mangeårige og givende partnerskaber.

Den daglige ledelse er tæt involveret i alle væsentlige beslutninger for at sikre en ansvarlig og transparent drift. Koncernens ledelse har derfor stort fokus på risikostyring med alle aspekter i de projekter, der udføres, og er informeret og involveret i alle væsentlige beslutninger vedrørende driften.

Koncernen overholder gældende lovgivning og standarder i alle vores handlinger, såvel ansættelsesforhold, kontraktforhold og bygningsreglementer mv.

Koncernen er opmærksom på de iboende risici, der er forbundet med sociale og medarbejderrelaterede forhold samt menneskerettigheder. Dette inkluderer at tiltrække og fastholde kvalificerede medarbejdere samt sikre et sikkert arbejdsmiljø både for vores egne ansatte og for dem, der arbejder hos de entreprenører, som vi anvender som underleverandører.

Der er ligeledes en forståelse for de miljømæssige og klimarelaterede risici, der er forbundet med valg af byggematerialer til husbyggeri. Og der er fokus på dette i takt med, at vores projekter også ændrer sig til også at omfatte byggerier af lejligheder, hvor køber ønsker DGNB certificering.

Ledelsesberetning

Endelig er ledelsen opmærksom på risici vedrørende forretningsetik og korruption, selvom disse vurderes som begrænsede i den nuværende forretningsmodel.

Vi tager vores sociale ansvar meget seriøst. Vi bygger hjem til mennesker. Mennesker er vores vigtigste ressource. Derfor tager vi et socialt ansvar i vores lokalområde og for vores medarbejdere. I Fink er der plads til alle. Det er dog ikke kun i lokalområdet, at vi ønsker at gøre en forskel. Derfor vælger vi hvert år at donere et beløb til velgørenhed, som gør en forskel for mennesker rundt om i verden også.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FINK BYG HOLDING ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en mellemstor klasse C-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde koncernen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå koncernen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden FINK BYG HOLDING ApS samt tilknyttede virksomheder, hvori FINK BYG HOLDING ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og de tilknyttede virksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter opgjort efter koncernens regnskabspraksis.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på det tidspunkt, hvor der opnås kontrol.

I koncernregnskabet indregnes tilknyttede virksomheders regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes andel af årets resultat og af egenkapitalen i tilknyttede virksomheder, der ikke ejes 100%, indgår i koncernens resultat og egenkapital, men præsenteres separat.

Køb og salg af minoritetsinteresser under fortsat bestemmende indflydelse indregnes direkte på egenkapitalen som en transaktion mellem kapitalejere.

Koncernens aktiviteter i driftsfællesskaber indregnes i koncernregnskabet linje for linje.

Anvendt regnskabspraksis

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedsovertagelser gennemført den 1. juli 2018 eller senere (konsolideringsmetoden)

Køb af tilknyttede virksomheder behandles efter overtagelsesmetoden, hvorefter den overtagne virksomheds identificerbare aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Overtagne eventualforpligtelser indregnes i regnskabsposten Kapitalandele i tilknyttede virksomheder til dagsværdi i det omfang værdien kan måles pålideligt.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor der opnås kontrol over den overtagne virksomhed.

Kostprisen for den købte virksomhed udgør dagsværdien af det aftalte vederlag, herunder vederlag der er betingede af fremtidige begivenheder. Transaktionsomkostninger, som direkte kan henføres til køb af tilknyttede virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i takt med afholdelsen.

Positive forskelsbeløb mellem kostprisen for den overtagne virksomhed og de identificerede aktiver og forpligtelser indregnes på kapitalandelen som goodwill, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over den forventede brugstid. Afskrivning på goodwill allokeres til de funktioner, som goodwillen relaterer sig til. Er forskelsbeløbet negativt indregnes dette straks i resultatopgørelsen.

Såfremt købesumallokeringen ikke er endelig kan positive og negative forskelsbeløb fra købte tilknyttede virksomheder, som følge af ændring i indregning og måling af de identificerede nettoaktiver, reguleres op til 12 måneder fra overtagelsestidspunktet. Disse reguleringer afspejler sig samtidig i værdien af goodwill eller negativ goodwill, herunder i allerede foretagne afskrivninger.

Indeholder kostprisen betingede vederlag måles disse til dagsværdi på overtagelsestidspunktet. Efterfølgende genmåles betingede vederlag til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Ved trinvis overtagelser genmåles værdien af den hidtidige besiddelse af kapitalandele i den overtagne virksomhed til dagsværdien på overtagelsestidspunktet. Forskellen mellem den bogførte værdi af den hidtidige kapitalandel og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Der sondres mellem køb af virksomhed og køb af en gruppe aktiver. Hvor der ikke er tale om en virksomhed med input, processer og output, er der tale om køb en af en gruppe aktiver. Ved køb af en gruppe aktiver måles overtagne aktiver til kostpris på købstidspunktet, svarende til en forholdsmæssig allokering af det samlede købsvederlag på de overtagne nettoaktiver, uden indregning af udskudt skat. Dermed indregnes der ikke goodwill ved køb af en gruppe aktiver.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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. 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.

Når resultatet af en entreprisekontrakt ikke kan opgøres pålideligt, indregnes nettoomsætningen kun svarende til de medgåede omkostninger, i det omfang det er sandsynligt, at de vil blive genindvundet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, samt modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I modervirksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, garanti- og låneomkostninger, realiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervede rettigheder og køberetter

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver omfatter omkostninger, der kan henføres til implementeringen af nyt IT-system. Erhvervede rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Erhvervede immaterielle anlægsaktiver afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 3 år.

Anvendt regnskabspraksis

Køberetter

Køberetter måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2-7 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Leasingkontrakter

Selskabet har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Anvendt regnskabspraksis

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor koncernen har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), måles ved første indregning i balancen til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod eller alternativt selskabets lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver behandles herefter som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Koncernens samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

Anvendt regnskabspraksis

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt 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.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationseværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationseværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

FINK BYG HOLDING ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat" eller "Skyldig skat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser. Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af koncernens økonomiske ressourcer.

Anvendt regnskabspraksis

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og likvider ved årets begyndelse og afslutning.

Der er ikke udarbejdet pengestrømsopgørelse for modervirksomheden, idet selskabets pengestrømme er indeholdt i pengestrømsopgørelsen for koncernen, jf. ÅRL § 86, stk. 4.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som koncernens andel af resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under ”Renteindtægter og udbytter, modtaget”.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af koncernens selskabskapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2025	2024	2025	2024
Bruttofortjeneste	51.294.790	48.018.150	-106.049	-235.295
Værdiregulering af investeringsejendomme	6.061.959	6.356.373	0	0
1 Personaleomkostninger	-32.762.562	-29.021.761	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.160.072	-1.881.269	0	0
Driftsresultat	22.434.115	23.471.493	-106.049	-235.295
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	49.563	3.574.810	10.712.660
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	3.699.702	2.385.861
Andre finansielle indtægter	1.108	85.414	1.112	50.168
2 Øvrige finansielle omkostninger	-4.249.525	-8.385.545	-1.837.780	-793.341
Resultat før skat	18.185.698	15.220.925	5.331.795	12.120.053
3 Skat af årets resultat	-5.852.448	-4.251.713	-413.336	-298.716
4 Årets resultat	12.333.250	10.969.212	4.918.459	11.821.337
Koncernens resultat fordeler sig således:				
Anpartshavere i FINK BYG HOLDING ApS	4.918.459	10.986.063		
Minoritetsinteresser	7.414.791	-16.851		
	12.333.250	10.969.212		

Balance 31. december
Aktiver

Note	Koncern		Modervirksomhed		
	2025	2024	2025	2024	
Anlægsaktiver					
5	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker, køberetter samt lignende rettigheder	824.250	160.842	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	824.250	160.842	0	0
6	Grunde og bygninger	24.874.598	24.902.589	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.645.564	4.823.845	0	0
9	Investeringsejendomme	15.500.000	89.260.682	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	47.020.162	118.987.116	0	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	10.711.740	40.311.545
11	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	22.518.407	0
12	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.558.046	58.046	0	0
	Finansielle anlægsaktiver i alt	1.558.046	58.046	33.230.147	40.311.545
	Anlægsaktiver i alt	49.402.458	119.206.004	33.230.147	40.311.545

Balance 31. december
Aktiver

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2025	2024	2025	2024
Omsætningsaktiver				
13 Varer under fremstilling	150.870.222	91.045.952	0	0
Varebeholdninger i alt	150.870.222	91.045.952	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.059.933	5.307.691	0	0
14 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	0	103.524.878	88.446.193
15 Udskudte skatteaktiver	785.499	450.315	0	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	598.237	1.102.664	2.310.284
Andre tilgodehavender	8.098.419	2.560.115	373.438	125.491
16 Periodeafgrænsningsposter	3.796.520	614.905	0	0
Tilgodehavender i alt	41.740.371	9.531.263	105.000.980	90.881.968
Likvide beholdninger	21.001.622	8.427.531	500.887	991.063
Omsætningsaktiver i alt	213.612.215	109.004.746	105.501.867	91.873.031
Aktiver i alt	263.014.673	228.210.750	138.732.014	132.184.576

Balance 31. december

Passiver

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2025	2024	2025	2024
Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	125.000	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	10.600.540	32.373.064
Overført resultat	89.393.938	83.851.653	78.634.598	51.343.589
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	158.800	135.000
Egenkapital før minoritetsinteresser	89.518.938	83.976.653	89.518.938	83.976.653
Minoritetsinteresser	9.686.902	-18.563	0	0
Egenkapital i alt	99.205.840	83.958.090	89.518.938	83.976.653
Hensatte forpligtelser				
17 Andre hensatte forpligtelser	9.052.724	600.000	0	0
Hensatte forpligtelser i alt	9.052.724	600.000	0	0
Gældsforpligtelser				
18 Leasingforpligtelser	4.319.814	2.884.948	0	0
19 Deposita	344.077	0	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.663.891	2.884.948	0	0

Balance 31. december
Passiver

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2025	2024	2025	2024
Kortfristet del af langfristet gæld	1.201.197	612.350	0	0
Gæld til pengeinstitutter	114.044.462	100.860.546	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	734.015	0	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.463.321	15.808.207	35.000	60.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	39.360.867	40.570.588
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	8.259.825	7.569.877	7.422.252	7.214.802
Selskabsskat	3.865.690	0	0	0
Anden gæld	8.523.708	15.794.303	2.394.957	362.533
20 Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>122.429</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>150.092.218</u>	<u>140.767.712</u>	<u>49.213.076</u>	<u>48.207.923</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>154.756.109</u>	<u>143.652.660</u>	<u>49.213.076</u>	<u>48.207.923</u>
Passiver i alt	<u>263.014.673</u>	<u>228.210.750</u>	<u>138.732.014</u>	<u>132.184.576</u>

21 Oplysninger om dagsværdi

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

23 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

24 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse for koncernen

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	Minoritetsin- teresser	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	0	72.865.589	-1.712	72.988.877
Resultatandel	0	0	10.986.064	-16.851	10.969.213
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	0	83.851.653	-18.563	83.958.090
Resultatandel	0	0	4.918.459	7.414.792	12.333.251
Udloddet udbytte	0	0	-135.000	0	-135.000
Salg af minoritetsandele	0	0	758.826	2.290.673	3.049.499
	125.000	0	89.393.938	9.686.902	99.205.840

Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden

	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	33.267.773	38.762.543	0	72.155.316
Resultatandel	0	6.105.291	5.581.046	135.000	11.821.337
Udloddet udbytte	0	-7.000.000	7.000.000	0	0
Egenkapital 1. januar 2025	125.000	32.373.064	51.343.589	135.000	83.976.653
Korrektion til primo	0	654.932	-654.932	0	0
Udloddet udbytte	0	0	0	-135.000	-135.000
Resultatandel	0	2.815.984	1.943.675	158.800	4.918.459
Salg af minoritetsandele	0	0	758.826	0	758.826
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	0	-25.243.440	25.243.440	0	0
	125.000	10.600.540	78.634.598	158.800	89.518.938

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2025	2024
Årets resultat	12.333.250	10.969.212
25 Reguleringer	5.082.752	6.122.282
26 Ændring i driftskapital	<u>-106.533.342</u>	<u>-1.169.098</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	-89.117.340	15.922.396
Renteindbetalinger og lignende	1.108	85.414
Renteudbetalinger og lignende	<u>-4.249.525</u>	<u>-8.385.545</u>
Pengestrøm fra ordinær drift	-93.365.757	7.622.265
Betalt selskabsskat	<u>-917.763</u>	<u>-961.000</u>
Pengestrømme fra driftsaktivitet	<u>-94.283.520</u>	<u>6.661.265</u>
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-824.252	0
Køb af materielle anlægsaktiver	-26.027.382	-90.252.691
Salg af materielle anlægsaktiver	36.578.202	730.460
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.500.000	0
Salg af virksomhed	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	<u>11.226.568</u>	<u>-89.522.231</u>
Afdrag på langfristet gæld	-894.787	-1.641.062
Betalt udbytte	-135.000	0
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	77.304.505	80.349.570
Indskud fra minoritetsinteresser	<u>49.500</u>	<u>0</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	<u>76.324.218</u>	<u>78.708.508</u>
Ændring i likvider	-6.732.734	-4.152.458
Likvider primo	<u>8.427.531</u>	<u>12.579.989</u>
Likvider ultimo	<u>1.694.797</u>	<u>8.427.531</u>
Likvider		
Likvide beholdninger	<u>1.694.797</u>	<u>8.427.531</u>
Likvider ultimo	<u>1.694.797</u>	<u>8.427.531</u>

Noter

	Koncern	
	2025	2024
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	28.551.186	25.594.181
Pensioner	3.611.423	2.928.725
Andre omkostninger til social sikring	599.953	498.855
	32.762.562	29.021.761
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	69	63

Oplysninger om ledelsesvederlag er udeladt i henhold til undtagelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 98 b, stk. 3, nr. 1 og 2.

	Koncern		Modervirksomhed	
	2025	2024	2025	2024
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	1.412.153	598.832
Andre finansielle omkostninger	4.249.525	8.385.545	425.627	194.509
	4.249.525	8.385.545	1.837.780	793.341
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	5.216.759	2.011.516	413.336	298.716
Årets regulering af udskudt skat	572.885	2.240.197	0	0
Regulering af tidligere års skat	62.804	0	0	0
	5.852.448	4.251.713	413.336	298.716

Noter

	Modervirksomhed	
	2025	2024
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.574.810	6.105.291
Udbytte for regnskabsåret	158.800	135.000
Overføres til overført resultat	1.184.849	5.581.046
Disponeret i alt	4.918.459	11.821.337

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
5. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker, køberetter samt lignende rettigheder		
Kostpris primo	1.213.581	351.300
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	749.781
Tilgang i årets løb	711.750	112.500
Afgang i årets løb	-749.781	0
Kostpris ultimo	1.175.550	1.213.581
Afskrivninger primo	-1.052.739	-185.861
Årets afskrivninger	-48.342	-117.097
Årets nedskrivninger	0	-749.781
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	749.781	0
Afskrivninger ultimo	-351.300	-1.052.739
Regnskabsmæssig værdi ultimo	824.250	160.842

Noter

	Koncern	
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
6. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	24.902.589	2.086.428
Korrektion af intern avance primo	0	-1.124.459
Overført fra anlæg under opførelse	0	23.940.620
Tilgang i årets løb	<u>463.213</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>25.365.802</u>	<u>24.902.589</u>
Af- og nedskrivning af tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	-48.000
Årets afskrivninger	-491.204	0
Overførsler	<u>0</u>	<u>48.000</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-491.204</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>24.874.598</u>	<u>24.902.589</u>

	Koncern	
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris primo	8.500.167	5.220.578
Tilgang i årets løb	3.524.481	4.080.741
Afgang i årets løb	<u>-257.900</u>	<u>-801.152</u>
Kostpris ultimo	<u>11.766.748</u>	<u>8.500.167</u>
Afskrivninger primo	-3.676.322	-2.804.279
Årets afskrivninger	-1.620.523	-1.014.393
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	<u>175.661</u>	<u>142.350</u>
Afskrivninger ultimo	<u>-5.121.184</u>	<u>-3.676.322</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>6.645.564</u>	<u>4.823.845</u>
Leasede aktiver indgår med en regnskabsmæssig værdi på	<u>5.856.175</u>	<u>3.823.347</u>

Noter

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
8. Materielle anlægsaktiver under opførelse		
Kostpris primo	0	18.158.654
Tilgang i årets løb	0	5.781.966
Overførsler	0	-23.940.620
Kostpris ultimo	0	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
9. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	82.904.309	0
Tilgang i årets løb	30.314.048	82.904.309
Afgang i årets løb	-98.424.456	0
Overførsler	-5.355.860	0
Kostpris ultimo	9.438.041	82.904.309
Regulering til dagsværdi primo	6.356.373	0
Årets regulering til dagsværdi	6.061.959	6.356.373
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-6.356.373	0
Regulering til dagsværdi ultimo	6.061.959	6.356.373
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.500.000	89.260.682

Koncernens investeringsejendom består af 1 erhvervsejendom på i alt 718 m² beliggende i Hammerum. Ejendommen er færdigopført ultimo 2025, og der er indgået lejekontrakt med opstart d. 1. januar 2026.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Noter

9. Investeringsejendomme (f)

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav (%)	6,48
Tomgangprocent (%)	0
Gennemsnitlig resterende lejeperiode (år)	15
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.438
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	21.588

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 15.500 t.kr. 31. december 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.083 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.271 t.kr.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2025	31/12 2024
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	279.000	279.000
Tilgang i årets løb	500	0
Afgang i årets løb	-168.300	0
Kostpris ultimo	111.200	279.000
Opskrivninger primo	36.980.433	33.267.773
Korrektion af tidligere opskrivninger	-970.087	0
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.574.808	10.712.660
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-25.243.440	0
Udbytte	-4.500.000	-7.000.000
Egenkapitalbevægelse	758.826	0
Opskrivninger ultimo	10.600.540	36.980.433
Modregnet i tilgodehavender	0	3.052.112
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	0	3.052.112
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.711.740	40.311.545
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Fink Family Holding ApS	Ikast Brande	1 %
Hammerum Hovedgade 3 ApS	Ikast Brande	60 %
Fink Hjem ApS	Ikast Brande	34 %
Fink Byg ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Udvikling ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Skovbybækvej ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Fuglsang Allè ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Harmonien ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Gjellerup NØ ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Engstien ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Hagelskærvej ApS	Ikast Brande	100 %
Ejendomsselskabet Kalmarvej ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Christiansminde ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Knopsvane ApS	Ikast Brande	100 %
Bilt ApS	Ikast Brande	100 %
Elmely 2020 ApS	Ikast Brande	100 %

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2025	31/12 2024
11. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		
Tilgang i årets løb	22.518.407	0
Kostpris ultimo	22.518.407	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	22.518.407	0

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
12. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	58.046	58.046
Tilgang i årets løb	1.500.000	0
Kostpris ultimo	1.558.046	58.046
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.558.046	58.046

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
13. Varer under fremstilling		
Varer under fremstilling	150.870.222	91.045.952
	150.870.222	91.045.952

Årets finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen udgør 2.251 t.kr. De samlede finansieringsomkostninger indregnet i kostprisen udgør 4.955 t.kr. pr. 31. december 2025.

14. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	
Modervirksomheden har afgivet støtterklæring til dattervirksomheder til sikring af arbejdskapitalen heri.	

Noter

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
15. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	450.315	54.613
Udskudt skat af årets resultat	-572.887	2.635.899
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	908.071	-2.240.197
	785.499	450.315

Koncernens udskudte skatteaktiv hidrører fra eliminering af interne avancer.

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
16. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	847.221	401.673
Forudbetalte omkostninger	2.949.299	213.232
	3.796.520	614.905

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

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
17. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser primo	600.000	500.000
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	8.452.724	100.000
	9.052.724	600.000
Heraf kortfristet	8.827.724	420.000
Forfaldstidspunkterne forventes at blive:		
0-1 år	8.827.724	420.000
1-5 år	225.000	180.000
	9.052.724	600.000

Andre hensatte forpligtelser består af garantiarbejder samt færdiggørelsesomkostninger, der er opgjort ud fra historiske niveauer. For garantiarbejder skønnes at 70% forfalder indenfor 1 år, mens garantiarbejder vedr. 5-års gennemgang forventes at udgøre 30%.

Noter

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
18. Leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser i alt	5.521.011	3.497.298
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.201.197</u>	<u>-612.350</u>
	<u>4.319.814</u>	<u>2.884.948</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>120.711</u>	<u>0</u>

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
19. Deposita		
Deposita i alt	344.077	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Deposita i alt	<u>344.077</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

	Koncern	
	31/12 2025	31/12 2024
20. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>122.429</u>
	<u>0</u>	<u>122.429</u>

	Koncern	
		<u>Grunde og bygninger</u>
21. Oplysninger om dagsværdi		
Dagsværdi ultimo		<u>15.500.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>6.061.659</u>

Noter

22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for datterselskabers bankengagement er der givet pant i 100% af anparterne i datterselskaberne.

Moderselskabet har stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut for datterselskaber. Datterselskabers bankengagement, omfattet af selvskyldnerkautionen, udgør 116.916 t.kr.

Af koncernens likvide midler udgør deponerede midler 19.307 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har koncernen stillet virksomhedspant på nominelt 6.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende koncernaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	t.kr.
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.051
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	789

Til sikkerhed for en del af koncernens engagement med pengeinstitut, 83.345 t.kr. er der afgivet ejerpantebreve på nom. 82.450 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, investeringsejendomme samt lagerbeholdninger med bogførte værdier for 160.595 t.kr.

23. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Ud over finansielle leasingkontrakter har koncernen indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 90 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 21 måneder og en samlet restleasingydelse på 303 t.kr.

Koncernen har indgået lejeaftale med en årlig leje på 168 t.kr. Lejeaftalen kan opsiges med 6 måneders varsel. Lejeforpligtelsen udgør 84 t.kr.

Koncernens stillede arbejdsgarantier udgør 18.254 t.kr.

Koncernen har forpligtet sig til at købe jord for hhv. 16.800 og 9.125 t.kr. beliggende ved Fuglsang, 7400 Herning og Hagelskærvej, 7430 Ikast.

Koncernen har en udskudt skatteforpligtelse på 11.176 t.kr., som svarer til koncernens merværdier for erhvervede aktiver.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

23. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 3.701 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

24. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Jacob Fink, Kejlstrupvej 7, 7361 Ejstrupholm

Hovedaktionær

Transaktioner

Transaktioner med nærtstående parter er foretaget på markedsmæssige vilkår, hvorfor der ikke oplyses yderligere herom, jf. ÅRL § 98 C stk. 7.

25. Reguleringer

	Koncern	
	2025	2024
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2.160.072	1.131.488
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-145.358	-71.658
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-6.061.959	-6.356.373
Andre finansielle indtægter	-1.108	-85.414
Øvrige finansielle omkostninger	4.249.525	8.385.545
Skat af årets resultat	5.216.759	2.011.516
Udskudt skat	-335.185	2.240.197
Øvrige reguleringer	6	-1.133.019
	5.082.752	6.122.282

26. Ændring i driftskapital

	Koncern	
	2025	2024
Ændring i varebeholdninger	-59.711.770	-29.374.594
Ændring i tilgodehavender	-51.778.986	8.422.452
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	-3.660.243	19.683.044
Andre ændringer i driftskapital	8.617.657	100.000
	-106.533.342	-1.169.098