

FINK BYG HOLDING ApS
Lene Haus Vej 11, 7430 Ikast

CVR-nr. 30 56 23 64

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. maj 2025

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 2024	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	21
Balance	22
Egenkapitalopgørelse for koncernen	26
Egenkapitalopgørelse for modervirksomheden	27
Pengestrømsopgørelse	28
Noter	29

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for FINK BYG HOLDING ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver koncernregnskabet og årsregnskabet et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 1. maj 2025

Direktion

Jacob Fink

Bestyrelse

Jacob Fink
Formand

Christian Skov Kjærsgaard

Simon Kammersgaard Lauridsen

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 2024, 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 2024, af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 1. maj 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet	FINK BYG HOLDING ApS Lene Haus Vej 11 7430 Ikast
	CVR-nr.: 30 56 23 64 Stiftet: 14. januar 2008 Hjemsted: Ikast-Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jacob Fink, Formand Christian Skov Kjærsgaard Simon Kammersgaard Lauridsen
Direktion	Jacob Fink
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelser	Nordea Frederiks Pl. 40 8000 Aarhus
	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Advokatforbindelse	Spektrum Advokater Golfvej 12 7400 Herning

Selskabsoplysninger

Dattervirksomheder

Fink Byg ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme Udvikling ApS, Ikast Brande
Hammerum Hovedgade 3 ApS, Ikast Brande
Fink Ejendomme ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme Christiansminde ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme Knopsvane Allè ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme Skovbybækvej ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme Fuglsang Allè ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme FSA Senior ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme Gjellerup NØ ApS, Ikast Brande
 Fink Ejendomme Nørretorp ApS, Ikast Brande
 Bilt ApS, Ikast Brande
 Obstrupvej 2020 ApS, Ikast Brande
 Elmely 2020 ApS, Ikast Brande
 IH Skærbæk 2021 ApS, Ikast Brande
 IH Sejlgaarden 2021 ApS (under frivillig likvidation), Ikast Brande
 Bilt udvikling ApS (under frivillig likvidation), Ikast Brande
 Bilt Entreprise ApS (under frivillig likvidation), Ikast Brande
 Langvad Bakker B Partnerselskab, Ikast Brande
 Langvad Bakker Komplementar ApS (under frivillig likvidation), Ikast Brande
 Ejendomsselskabet Kalmarvej ApS, Ikast Brande
 Kalmarvej B.U ApS, Ikast Brande
 Kalmarvej B.1 ApS, Ikast Brande

Hovedtal og nøgletal for koncernen

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.
Resultatopgørelse:			
Bruttofortjeneste	48.018	31.147	40.349
Resultat af primær drift	23.471	5.364	13.968
Finansielle poster, netto	-8.251	8.888	-319
Årets resultat	10.969	14.666	16.757
Balance:			
Balancesum	228.211	115.856	109.974
Investeringer i materielle anlægsaktiver	-93.517	-16.484	-6.719
Egenkapital	83.958	72.989	58.323
Pengestrømme:			
Driftsaktivitet	6.661	-15.626	-4.105
Investeringsaktivitet	-89.522	3.445	-303
Finansieringsaktivitet	78.709	6.075	-13.317
Pengestrømme i alt	-4.152	-6.105	8.909
Medarbejdere:			
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	63	55	56
Nøgletal i %:			
Likviditetsgrad	77,6	223,5	191,9
Soliditetsgrad	36,8	63,0	53,0
Egenkapitalforrentning	14,0	22,4	28,7

Beregningen af hoved- og nøgletal følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle punkter herfra.

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

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

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

$$\text{Egenkapitalforrentning} = \frac{\text{*Resultat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital eksklusive minoritetsinteresser}}$$

$$\text{*Resultat} = \text{Årets resultat med fradrag af minoritetsinteressers andel heraf}$$

Ledelsesberetning

Koncernens væsentligste aktiviteter

Koncernens væsentligste aktivitet er at opføre byggerier til beboelse i nærområdet. Primært opføres rækkehuse & lejligheder til salg og udlejning. Vores hovedmål forbliver uændret: At levere kvalitetsbyggeri, der opfylder kundernes behov og forventninger.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste for koncernen udgør 48.018 t.kr. mod 31.147 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 10.969 t.kr. mod 14.666 t.kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at koncernen i årsrapporten for 2023 forventede et resultat efter skat for 2024 i niveauet 14.500 - 17.000 t.kr. Ledelsen anser årets dog resultat for tilfredsstillende. Koncernen har i regnskabsåret investeret i attraktive byggegrunde, og hertil relaterede finansieringsomkostninger trækker koncernens resultat ned for regnskabsåret. Ligeledes har koncernen investeret i at styrke organisationen med specifikke kompetencer, der skal sikre koncernens fortsatte udvikling.

I det forgangne år har vi opretholdt en stabil drift og fortsat vores fokus på opførelsen af boliger i form af rækkehuse, samtidig med at vi fortsætter med også at bygge boliger i flere etager. Indtil videre har vi realiseret etagebyggeri op til fire etager. Vi planlægger at starte opførelsen af byggerier op til fem etager i den kommende periode. I den kommende periode udvides sortimentet også med byggeri af kompakhuse.

Den forventede udvikling

Til trods for det lavere markedsniveau forventes koncernens resultat for regnskabsåret 2025 at udvise et resultat før skat på 14.000 - 18.000 t.kr. Selskabet tilpasser løbende omkostningerne til det nye markedsniveau. Ledelsen forventer, at byggeomkostningerne vil forblive stabile. Ordrebøgerne er fyldte med projekter, med stort potentiale. 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 dens 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.

Vidensressourcer

Koncernen 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.

Ledelsesberetning

Finansielle risici og brug af finansielle instrumenter

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

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Koncernen har efter regnskabsårets udløb frasolgt Fink Ejendomme FSA Senior ApS. Der er herudover ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets 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 førsteklasses 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 stor 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 lejeboliger, hvor køber ønsker DGNB certificering.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Klassifikationen af regnskabsposten "personaleomkostninger" er ændret, således at visse omkostningsarter, der hidtil er blevet indregnet under personaleomkostninger, fremover indregnes under regnskabsposten "andre driftsindtæger".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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.

Anvendt 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.

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 købesumsallokeringen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 eksklusive 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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.

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.

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 administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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. Aktiverne 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes 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.

Anvendt regnskabspraksis

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”.

Investeringsejendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 nettorealisationsværdien 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.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdien 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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af ikke-børsnoterede kapitalandele, som måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

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 administrationselskab 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealisationsværdi.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	
	2024	2023	2024	2023
	48.018.150	31.146.970	-235.295	-185.619
	Værdiregulering af investeringsejendomme	6.356.373	0	0
1	Personaleomkostninger	-29.021.761	-24.717.419	0
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.881.269	-827.158	0
	Andre driftsomkostninger	0	-237.922	0
	Driftsresultat	23.471.493	5.364.471	-235.295
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	49.563	12.931.769	10.712.660
	Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	2.385.861
	Andre finansielle indtægter	85.414	62.912	50.168
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	0	0
2	Øvrige finansielle omkostninger	-8.385.545	-4.106.934	-793.341
	Resultat før skat	15.220.925	14.252.218	12.120.053
3	Skat af årets resultat	-4.251.713	413.827	-298.716
4	Årets resultat	10.969.212	14.666.045	11.821.337
	Koncernens resultat fordeler sig således:			
	Anpartshavere i FINK BYG HOLDING ApS	10.986.063	14.679.566	
	Minoritetsinteresser	-16.851	-13.521	
	10.969.212	14.666.045		

Balance 31. december

Aktiver		Koncern		Modervirksomhed	
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver					
5	Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker, køberetter samt lignende rettigheder	48.342	165.439	0	0
	Immaterielle anlægsaktiver i alt	48.342	165.439	0	0
6	Grunde og bygninger	24.902.589	2.086.428	0	0
7	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.823.845	2.416.299	0	0
8	Materielle anlægsaktiver under opførelse	0	18.158.654	0	0
9	Investeringsjendomme	89.260.682	0	0	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	118.987.116	22.661.381	0	0
10	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	40.311.545	33.546.773
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	0	40.311.545	33.546.773
	Anlægsaktiver i alt	119.035.458	22.826.820	40.311.545	33.546.773

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Aktiver				
Omsætningsaktiver				
	91.158.452	61.783.858	0	0
Varer under fremstilling				
	91.158.452	61.783.858	0	0
Varebeholdninger i alt				
	5.307.691	5.853.055	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser				
	0	0	88.446.193	66.404.347
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder				
11 Udskudte skatteaktiver	450.315	54.613	0	0
	598.237	1.648.000	2.310.284	3.187.939
Tilgodehavende selskabsskat				
	2.560.115	10.158.068	125.491	15.268
Andre tilgodehavender				
12 Periodeafgrænsningsposter	614.905	894.040	0	0
	9.531.263	18.607.776	90.881.968	69.607.554
Tilgodehavender i alt				
	58.046	58.046	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele				
	58.046	58.046	0	0
Værdipapirer i alt				
	8.427.531	12.579.989	991.063	3.065.423
Likvide beholdninger				
Omsætningsaktiver i alt	109.175.292	93.029.669	91.873.031	72.672.977
Aktiver i alt	228.210.750	115.856.489	132.184.576	106.219.750

Balance 31. december

Note	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
Passiver				
Egenkapital				
	125.000	125.000	125.000	125.000
Virksomhedskapital				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	32.373.064	33.267.773
Overført resultat	83.851.653	72.865.589	51.343.589	38.762.543
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0	135.000	0
Egenkapital før minoritetsinteresser	83.976.653	72.990.589	83.976.653	72.155.316
Minoritetsinteresser	-18.563	-1.712	0	0
Egenkapital i alt	83.958.090	72.988.877	83.976.653	72.155.316
Hensatte forpligtelser				
13 Andre hensatte forpligtelser	600.000	500.000	0	0
14 Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0	0	970.089
Hensatte forpligtelser i alt	600.000	500.000	0	970.089
Gældsforpligtelser				
16 Leasingforpligtelser	2.884.948	743.820	0	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.884.948	743.820	0	0

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 2023	125.000	0	58.186.023	11.809	58.322.832
Resultatandel	0	0	14.679.566	-13.521	14.666.045
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
	125.000	0	83.851.653	-18.563	83.958.090

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 2023	125.000	19.256.578	38.929.445	0	58.311.023
Resultatandel	0	14.011.195	-166.902	0	13.844.293
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
	125.000	32.373.064	51.343.589	135.000	83.976.653

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Koncern	
	2024	2023
Årets resultat	10.969.212	14.666.045
22 Reguleringer	6.122.282	-13.522.534
23 Ændring i driftskapital	-1.169.098	-7.090.275
Pengestrømme fra drift før finansielle poster	15.922.396	-5.946.764
Renteindbetalinger og lignende	85.414	0
Renteudbetalinger og lignende	-8.385.545	0
Pengestrøm fra ordinær drift	7.622.265	-5.946.764
Betalt selskabsskat	-961.000	-9.678.748
Pengestrømme fra driftsaktivitet	6.661.265	-15.625.512
Køb af materielle anlægsaktiver	-90.252.691	-16.483.523
Salg af materielle anlægsaktiver	730.460	5.796.700
Salg af finansielle anlægsaktiver	0	14.131.940
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	-89.522.231	3.445.117
Afdrag på langfristet gæld	-1.641.062	-60.979
Ændring i kortfristet gæld til pengeinstitutter	80.349.570	6.135.955
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	78.708.508	6.074.976
Ændring i likvider	-4.152.458	-6.105.419
Likvider primo	12.579.989	18.685.408
Likvider ultimo	8.427.531	12.579.989
Likvider		
Likvide beholdninger	8.427.531	12.579.989
Likvider ultimo	8.427.531	12.579.989

Noter

	Koncern	
	2024	2023
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	25.594.181	21.963.514
Pensioner	2.928.725	2.297.812
Andre omkostninger til social sikring	498.855	456.093
	29.021.761	24.717.419
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	63	55

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

	Koncern		Modervirksomhed	
	2024	2023	2024	2023
2. Øvrige finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	0	598.832	236.917
Andre finansielle omkostninger	8.385.545	4.106.934	194.509	240.298
	8.385.545	4.106.934	793.341	477.215
3. Skat af årets resultat				
Skat af årets resultat	2.011.516	0	298.716	263.402
Årets regulering af udskudt skat	2.240.197	-413.827	0	0
	4.251.713	-413.827	298.716	263.402

Noter

	Modervirksomhed	
	2024	2023
4. Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	6.105.291	14.011.195
Udbytte for regnskabsåret	135.000	0
Overføres til overført resultat	5.581.046	0
Disponeret fra overført resultat	0	-166.902
Disponeret i alt	11.821.337	13.844.293
	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
5. Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker, køberetter samt lignende rettigheder		
Kostpris primo	351.300	351.300
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	749.781	0
Kostpris ultimo	1.101.081	351.300
Afskrivninger primo	-185.861	-68.764
Årets afskrivninger	-117.097	-117.097
Årets nedskrivninger	-749.781	0
Afskrivninger ultimo	-1.052.739	-185.861
Regnskabsmæssig værdi ultimo	48.342	165.439

Noter

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
8. Materielle anlægsaktiver under opførelse		
Kostpris primo	18.158.654	2.011.531
Tilgang i årets løb	5.781.966	16.147.123
Overførsler	-23.940.620	0
Kostpris ultimo	0	18.158.654
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	18.158.654

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
9. Investeringsejendomme		
Tilgang i årets løb	82.904.309	0
Kostpris ultimo	82.904.309	0
Årets regulering til dagsværdi	6.356.373	0
Regulering til dagsværdi ultimo	6.356.373	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	89.260.682	0

Koncernens investeringsejendomme består af 40 færdigopførte boligenheder beliggende i Herning, en byggegrund beliggende i Hammerum, byggegrund og igangværende opførelse i Gjellerup samt en byggegrund beliggende i Låsby.

De 40 boligenheder i Herning er, på baggrund af accepteret bud ultimo 2024, solgt med overtagelse pr. 3. februar 2025. Dagsværdien pr. 31. december 2024 er fastsat til den aftalte handelsværdi på 66.760 t.kr.

Koncernens investeringsejendomme, som er under opførelse, indregnes løbende til kostpris, da det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023
10. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris primo	279.000	379.000
Afgang i årets løb	0	-100.000
Kostpris ultimo	279.000	279.000
Opskrivninger primo	33.267.773	19.256.578
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	10.712.660	14.394.520
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	-383.325
Udbytte	-7.000.000	0
Opskrivninger ultimo	36.980.433	33.267.773
Modregnet i tilgodehavender	3.052.112	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	3.052.112	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	40.311.545	33.546.773
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Fink Byg ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Udvikling ApS	Ikast Brande	100 %
Hammerum Hovedgade 3 ApS	Ikast Brande	60 %
Fink Ejendomme ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Christiansminde ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Knopsvane Allè ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Skovbybækvej ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Fuglsang Allè ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme FSA Senior ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Gjellerup NØ ApS	Ikast Brande	100 %
Fink Ejendomme Nørretorp ApS	Ikast Brande	100 %
Bilt ApS	Ikast Brande	100 %
Obstrupvej 2020 ApS	Ikast Brande	100 %
Elmely 2020 ApS	Ikast Brande	100 %
IH Skærbæk 2021 ApS	Ikast Brande	100 %
IH Sejlgaarden 2021 ApS (under frivillig likvidation)	Ikast Brande	100 %
Bilt udvikling ApS (under frivillig likvidation)	Ikast Brande	100 %
Bilt Entreprise ApS (under frivillig likvidation)	Ikast Brande	100 %
Langvad Bakker B Partnerselskab	Ikast Brande	100 %

Noter

Langvad Bakker Komplementar ApS (under frivillig likvidation)	Ikast Brande	100 %
Ejendomsselskabet Kalmarvej ApS	Ikast Brande	100 %
Kalmarvej B.U ApS	Ikast Brande	100 %
Kalmarvej B.1 ApS	Ikast Brande	100 %

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
11. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver primo	54.613	-359.214
Regulering til udskudt skat primo	2.635.899	0
Udskudt skat af årets resultat	-2.240.197	413.827
	450.315	54.613

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt forsikring	401.673	699.367
Forudbetalte omkostninger	213.232	194.673
	614.905	894.040

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

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
13. Andre hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser primo	500.000	500.000
Årets ændring i andre hensatte forpligtelser	100.000	0
	600.000	500.000
Heraf kortfristet	600.000	500.000

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejde.

Noter

	Modervirksomhed	
	31/12 2024	31/12 2023
14. Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Hensættelse af underbalance	0	970.089
	0	970.089

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
15. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	0	1.319.621
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-1.319.621
	0	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
16. Leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser i alt	3.497.298	925.239
Heraf forfalder inden for 1 år	-612.350	-181.419
	2.884.948	743.820
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

	Koncern	
	31/12 2024	31/12 2023
17. Periodeafgrænsningsposter		
Periodeafgrænsningsposter	122.429	0
	122.429	0

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under passiver, består af forudbetalte husleje.

Noter

18. Oplysninger om dagsværdi

Koncern

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	89.260.682
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>6.356.373</u>

19. 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.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut har koncernen stillet virksomhedspant på nominelt 2.000 t.kr. Virksomhedspantet omfatter følgende koncern aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

	<u>t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.000.499
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.668.393

Til sikkerhed for en del af koncernens engagement med pengeinstitut, 91.910 t.kr. er der afgivet ejerpartebreve på nom. 85.250 t.kr. med sikkerhed i grunde og bygninger, investeringsejendomme samt lagerbeholdninger med bogførte værdier for 172.114 t.kr.

20. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Koncernen har indgået operationelle leasingaftaler med en årlig leje på 303 t.kr. og en restforpligtelse på 719 t.kr.

Koncernens stillede arbejdsgarantier udgør 1.608 t.kr.

Stillede betalingsgarantier udgør 2.162 t.kr. til hhv. Herning Kommune på 2.092 og 70 t.kr. til Skanderborg Kommune.

Koncernen har forpligtet sig til at købe jord for 16.800 t.kr. beliggende ved Fuglsang, 7400 Herning.

Noter

20. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

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

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

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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

21. 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.

	Koncern	
	2024	2023
22. Reguleringer		
Afskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1.131.488	827.158
Avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-71.658	-326.392
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-12.931.769
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	-6.356.373	0
Andre finansielle indtægter	-85.414	0
Øvrige finansielle omkostninger	8.385.545	31.073
Skat af årets resultat	2.011.516	-413.827
Udskudt skat	2.240.197	0
Øvrige reguleringer	-1.133.019	-708.777
	6.122.282	-13.522.534

Noter

	Koncern	
	2024	2023
23. Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-29.374.594	13.940.225
Ændring i tilgodehavender	8.422.452	-10.954.413
Ændring i leverandørgæld og anden gæld	19.683.044	-10.576.087
Andre ændringer i driftskapital	100.000	500.000
	-1.169.098	-7.090.275

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Jacob Fink

Navn returneret af MitId: Jacob Fink
Direktør og Bestyrelsesformand
ID: b32330e4-2ae5-44ef-a60b-e84965a2a475
IP-adresse: 188.228.36.29:17424
Dato for underskrift: 01-05-2025 21:49:09 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Christian Skov Kjærsgaard

Navn returneret af MitId: Christian Skov Kjærsgaard
Bestyrelsesmedlem
ID: ee9c74b5-cf7b-432b-825c-90573c894ef5
IP-adresse: 104.28.45.4:32272
Dato for underskrift: 03-05-2025 06:25:45 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Simon Kammersgaard Lauridsen

Navn returneret af MitId: Simon Kammersgaard Lauridsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 23ccef2d-d388-4e35-9a9d-8f508837fa02
IP-adresse: 93.165.244.102:11015
Dato for underskrift: 02-05-2025 08:31:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jesper Majkjær Ramlov

Navn returneret af MitId: Jesper Majkjær Ramlov
Revisor
ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9
IP-adresse: 37.97.40.148:45127
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 05-05-2025 06:37:40 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Jacob Fink

Navn returneret af MitId: Jacob Fink
Dirigent
ID: b32330e4-2ae5-44ef-a60b-e84965a2a475
IP-adresse: 185.82.230.65:63914
Dato for underskrift: 05-05-2025 12:11:35 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 67c10etqwpj252519445