



Tlf: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

FINJET DEVELOP APS

ÅRSRAPPORT

2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 2. juni 2014**

Finn Thomsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Finjet Develop ApS Kroggårdvej 93 5270 Odense N
	Telefon: 66 18 14 65 Telefax: 66 18 14 09
	CVR-nr.: 29 83 23 07 Stiftet: 21. december 2006 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Finn Thomsen Jette Lillian Thomsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Finjet Develop ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. juni 2014

Direktion

Finn Thomsen

Jette Lillian Thomsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Finjet Develop ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Finjet Develop ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen samt noten "Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da selskabet har bundet sine likvide midler i de igangværende projekter. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderligere likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede. Desuden forventer ledelsen, at der gennemføres salg af et eller flere af de igangværende projekter i 2014, hvorved selskabet også vil blive tilført likviditet. Selskabets ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i ledelsesberetningen samt noten "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen omtaler indregningen af udskudte skatteaktiver i balancen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen. Vi skal henvise til omtalen i ledelsesberetningen samt noten "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen forventer reetablering af anpartskapitalen gennem positiv indtjening.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 1. juni 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Thomas Brorsen Jensen
statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen som et skatteaktiv. Det er en forudsætning, at selskabet eller dets sambeskattede selskaber fremover realiserer positiv skattepligtig indkomst for at dette aktiv realiseres.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for at være utilfredsstillende.

Den fortsatte drift er betinget af, at den for driften nødvendige likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabet har en stram likviditet, som skyldes, at selskabet har bundet sine likvide midler i de igangværende projekter. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderligere likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede. Desuden forventer ledelsen, at der gennemføres salg af et eller flere af de igangværende projekter i 2014, hvorved selskabet også vil blive tilført likviditet. Selskabets ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslivens §119. Selskabets anpartskapital forventes retableret gennem fremtidig positiv indtjening.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Finjet Develop ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Varebeholdninger

Beholdninger af handelsejendomme med videresalg for øje måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Under periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver indgår modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
BRUTTOTAB.....		-342.078	-2.667
Af- og nedskrivninger.....		0	-4
DRIFTSRESULTAT.....		-342.078	-2.671
Finansielle indtægter.....		0	400
Finansielle omkostninger.....		-368.294	-780
RESULTAT FØR SKAT.....		-710.372	-3.051
Skat af årets resultat.....	1	72.279	709
ÅRETS RESULTAT.....		-638.093	-2.342
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-638.093	-2.342
I ALT.....		-638.093	-2.342

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Handelsejendomme.....		4.000.000	4.000
Varebeholdninger.....		4.000.000	4.000
Udskudt skatteaktiv.....		555.098	658
Andre tilgodehavender.....		0	1.339
Tilgodehavende selskabsskat.....		174.988	89
Tilgodehavender.....		730.086	2.086
Likvider.....		5.948	2
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.736.034	6.088
AKTIVER.....		4.736.034	6.088
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		-3.618.221	-2.980
EGENKAPITAL.....	2	-3.493.221	-2.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	42
Gæld til tilknyttede selskaber.....		3.921.686	4.478
Anden gæld.....		4.307.569	4.286
Periodeafgrænsningsposter.....		0	137
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.229.255	8.943
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		8.229.255	8.943
PASSIVER.....		4.736.034	6.088
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	5		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	6		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-174.988	-89	
Regulering af udskudt skat.....	102.709	-620	
	-72.279	-709	
Egenkapital			2
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	125.000	-2.980.128	-2.855.128
Forslag til årets resultatdisponering.....		-638.093	-638.093
Egenkapital 31. december 2013.....	125.000	-3.618.221	-3.493.221
Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Eventualposter mv.			3
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>			
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Finjet Holding ApS og søstervirksomheder Finjet Projektudvikling ApS, Finjet Invest ApS og Koldby Ejendomme ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.			
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Finjet Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			4
Selskabet har givet Skat transport i tilgodehavende fra salg af projektgrund til sikkerhed for momsæld.			
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling			5
Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen som et skatteaktiv. Det er en forudsætning, at selskabet eller dets sambeskattede selskaber fremover realiserer positiv skattepligtig indkomst for at dette aktiv realiseres.			

NOTER

Note

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

6

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for at være utilfredsstillende.

Den fortsatte drift er betinget af, at den for driften nødvendige likviditet er til rådighed for selskabet. Selskabet har en stram likviditet, som skyldes, at selskabet har bundet sine likvide midler i de igangværende projekter. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderligere likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede. Desuden forventer ledelsen, at der gennemføres salg af et eller flere af de igangværende projekter i 2014, hvorved selskabet også vil blive tilført likviditet. Selskabets ledelsen har derfor aflagt regnskabet med fortsat drift for øje.

Selskabet har tabt over 50% af anpartskapitalen og er således omfattet af selskabslivens §119. Selskabets anpartskapital forventes reableret gennem fremtidig positiv indtjening.