



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 INVEST APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

**19. REGNSKABSÅR**

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

---

Finn Thomsen

**CVR-NR. 18 24 02 97**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Finjet Invest ApS Kroggårdvej 93 5270 Odense N
	Telefon: 66 18 14 65 Telefax: 66 18 14 09
	CVR-nr.: 18 24 02 97 Stiftet: 30. december 1994 Hjemsted: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Finn Thomsen Jette Lillian Thomsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank A/S Rugvang 36-38 5210 Odense NV

## LEDELSESPÅTEGNING

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

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Finjet Invest 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 vor konklusion, skal vi henviser til omtalen i ledelsesberetningen samt noten "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften, da selskabet har bundet sine likvider i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderlig likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således at den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henviser til omtalen i ledelsesberetningen samt noten "usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen omtaler indregningen af mellemværender med tilknyttede virksomheder i balancen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### 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

Mellemværender med tilknyttede virksomheder er indregnet til kurs 100. Det er en forudsætning at de tilknyttede virksomheder får frigjort likviditet for at mellemværenderne kan indfries.

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

Selskabets ledelse finder årets resultat som værende tilfredsstillende.

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 likvider i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderlig likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således at den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

### 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 Invest 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 fragå 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.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

## BALANCEN

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatter.

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 med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 tkr.
<b>BRUTTOTAB</b> .....		<b>-105.665</b>	<b>16</b>
Finansielle indtægter.....		81.000	108
Finansielle omkostninger.....		-7.373	-31
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-32.038</b>	<b>93</b>
Skat af årets resultat.....	1	7.997	-23
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-24.041</b>	<b>70</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-24.041	70
<b>I ALT</b> .....		<b>-24.041</b>	<b>70</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....		1.308.176	1.365
Andre tilgodehavender.....		1.610	16
Tilgodehavende selskabsskat.....		7.997	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.317.783</b>	<b>1.381</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.276</b>	<b>10</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.319.059</b>	<b>1.391</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.319.059</b>	<b>1.391</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført overskud.....		1.026.742	1.051
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>2</b>	<b>1.226.742</b>	<b>1.251</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		0	26
Selskabsskat.....		0	25
Anden gæld.....		92.317	89
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>92.317</b>	<b>140</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>92.317</b>	<b>140</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.319.059</b>	<b>1.391</b>
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
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-7.997	24	
	<b>-7.997</b>	<b>24</b>	

## Egenkapital 2

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	200.000	1.050.783	1.250.783
Forslag til årets resultatdisponering.....		-24.041	-24.041
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>200.000</b>	<b>1.026.742</b>	<b>1.226.742</b>

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## Eventualposter mv. 3

### *Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med Finjet Holding ApS og søstervirksomhederne Finjet Develop ApS, Finjet Projektudvikling ApS og Koldby Ejendomme ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatte som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Finjet Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 4

Ingen.

## Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling 5

Mellemværender med tilknyttede virksomheder er indregnet til kurs 100. Det er en forudsætning at de tilknyttede virksomheder får frigjort likviditet for at mellemværenderne kan indfries.

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.

Selskabets ledelse finder årets resultat som værende tilfredsstillende.

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 likvider i tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder. Ud over brug af den likviditet, som selskabet i øjeblikket har rådighed over, vil ledelsen og de tilknyttede virksomheder bidrage med yderlig likviditet i det omfang, det måtte være muligt og nødvendigt, således at den for driften nødvendige likviditet forventes at være tilstede, og regnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.