

Fin Bolig ApS

Hovborgvej 25, 6682 Hovborg

Årsrapport for

1. januar - 31. december 2021

CVR-nr. 35 81 34 03

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *23/6 2022*.

Sune Moesgaard Nielsen

Sune Moesgaard Nielsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Fin Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hovborg, den 9. juni 2022

Direktion



Sune Moesgaard Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Fin Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Fin Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 9. juni 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet

Fin Bolig ApS
Hovborgvej 25
6682 Hovborg

CVR-nr.: 35 81 34 03
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
7. regnskabsår

Direktion

Sune Moesgaard Nielsen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Edison Park 4
6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive byggevirksomhed og dermed beslægtet virksomhed, herunder udlejning til helårsbeboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 310.155 kr. mod 420.166 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som vil kunne forrykke selskabets økonomiske stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fin Bolig ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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 indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraxis

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 samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 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 selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Fin Bolig ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	458.518	618.080
Værdiregulering af investeringsejendomme	36.839	0
Andre finansielle indtægter	0	1.312
2 Øvrige finansielle omkostninger	-99.830	-92.690
Resultat før skat	395.527	526.702
3 Skat af årets resultat	-85.372	-106.536
Årets resultat	310.155	420.166
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	310.155	420.166
Disponeret i alt	310.155	420.166

Balance 31. december

Aktiver		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	7.100.000	7.063.161
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.100.000</u>	<u>7.063.161</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>7.100.000</u>	<u>7.063.161</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	505.275	45.744
	Periodeafgrænsningsposter	0	6.478
	Tilgodehavender i alt	<u>505.275</u>	<u>52.222</u>
	Likvide beholdninger	<u>165.113</u>	<u>599.058</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>670.388</u>	<u>651.280</u>
	Aktiver i alt	<u>7.770.388</u>	<u>7.714.441</u>

Balance 31. december

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	1.617.943	1.307.788
	Egenkapital i alt	<u>1.697.943</u>	<u>1.387.788</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	272.000	273.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>272.000</u>	<u>273.000</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	3.891.273	4.050.621
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.891.273</u>	<u>4.050.621</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	159.019	158.748
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	50.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.317.873	1.363.598
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	86.372	96.536
	Anden gæld	315.908	334.150
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.909.172</u>	<u>2.003.032</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.800.445</u>	<u>6.053.653</u>
	 Passiver i alt	 <u>7.770.388</u>	 <u>7.714.441</u>
1	Oplysninger om dagsværdi		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

	<u>Investerings- ejendomme</u>	
1. Oplysninger om dagsværdi		
Dagsværdi 31. december 2021		7.100.000
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>36.839</u>
	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	57.739	54.363
Andre finansielle omkostninger	<u>42.091</u>	<u>38.327</u>
	99.830	92.690
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	86.372	96.536
Årets regulering af udskudt skat	<u>-1.000</u>	<u>10.000</u>
	85.372	106.536
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	5.828.093	5.851.093
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-23.000</u>
Kostpris 31. december 2021	5.828.093	5.828.093
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	1.235.068	1.248.907
Årets regulering til dagsværdi	36.839	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-13.839</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2021	1.271.907	1.235.068
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	7.100.000	7.063.161

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme omfatter 3 ejendomme til boligudlejning, der er beliggende i Esbjerg centrum, samt 1 ejendom til boligudlejning beliggende i udkanten af Esbjerg.

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	7,5
Laveste afkastprocent	5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 304 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.698 t.kr. til 1.394 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2021	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	80.000	80.000
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2021	1.307.788	887.622
Årets overførte overskud eller underskud	<u>310.155</u>	<u>420.166</u>
	1.617.943	1.307.788

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.050.292	4.209.369
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-159.019</u>	<u>-158.748</u>
	<u>3.891.273</u>	<u>4.050.621</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.256.499</u>	<u>3.415.629</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.050 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 957 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 957 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

9. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Moesgaard Holding , Hovborg ApS, CVR-nr. 37803340 som administrationselskab 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.

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