

FINE HOMES ApS

Oscar Pettifords Vej 13, 2. tv.
2450 København SV

CVR.nr.: 35 87 26 98

ÅRSRAPPORT 2016

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
18. april 2017



Anders Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016	10.
Balance pr. 31/12 2016	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

FINE HOMES ApS
Oscar Pettifords Vej 13, 2. tv.
2450 København SV

CVR.nr.: 35 87 26 98

Hjemstedskommune: København

E-mail: anders.holm@climtech.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2016 - 31/12 2016

Stiftelsesdato: 10/12 2014

Bankforbindelse:

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V.

Direktion

Anders Holm

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for

FINE HOMES ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2016 - 31/12 2016.

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

Selskabet har fravalgt revisionen for dette regnskabsår. Betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Selskabet har også fravalgt revision for det efterfølgende år, da man fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2017

Direktion



.....
Anders Holm

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

er drive udlejningsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har besluttet i samråd med rådgiver at ændre praksis for afskrivning på bygninger, idet der her er tale om en investeringsejendom (beboelse), som løbende bliver passet og vedligeholdt. Ændring af regnskabspraksis betyder, at resultatet forbedres med 71.000 kr. Derudover har man udgiftsført omkostninger som skal tillægge anskaffelsessummen for ejendommen, beløbet udgør 28.160 kr. og vedrører advokat- og tinglysningsomkostninger. Den samlede positive ændring udgør 99.160 kr.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer 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 lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Selskabets indtægter består af huslejeindtægter, parkeringsindtægter mv., som selskabet råder over af aktiver der kan udlejes.

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris på under 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Brugstid	Restværdi af kostpris
----------	-----------------------

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

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 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

Anvendt regnskabspraksis

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag modervirksomhed eller skyldigt sambeskatningsbidrag modervirksomhed.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2016 - 31/12 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> <small>(13 mdr.)</small>
BRUTTOFORTJENESTE	121.788	78.445
Personaleomkostninger	0	0
1 Af- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
DRIFTSRESULTAT	121.788	78.445
Andre finansielle indtægter	0	43
Finansielle omkostninger	<u>-85.540</u>	<u>-71.283</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	36.248	7.205
2 Skat af årets resultat	<u>-7.964</u>	<u>-2.582</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>28.284</u>	<u>4.623</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser	32.907	0
Overført resultat	<u>-4.623</u>	<u>4.623</u>
I ALT	<u>28.284</u>	<u>4.623</u>

Balance pr. 31/12 2016
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> <small>(13 mdr.)</small>
1 Grunde og bygninger	<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>12.500</u>	<u>3.962</u>
Tilgodehavender i alt	<u>12.500</u>	<u>3.962</u>
Likvide beholdninger	<u>113.086</u>	<u>81.876</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>125.586</u>	<u>85.838</u>
AKTIVER I ALT	<u>3.703.746</u>	<u>3.663.998</u>

Balance pr. 31/12 2016
Passiver

<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> <small>(13 mdr.)</small>
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	0	4.623
	EGENKAPITAL I ALT	<u>50.000</u>	<u>54.623</u>
5	Anden langfristet gæld	2.275.000	2.275.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.500	0
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.300.000	1.300.000
	Anden gæld	42.339	34.375
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	32.907	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.378.746</u>	<u>1.334.375</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>3.653.746</u>	<u>3.609.375</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.703.746</u>	<u>3.663.998</u>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> (13 mdr.)
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	3.578.160	3.578.160
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	<u>7.964</u>	<u>2.582</u>
	<u>7.964</u>	<u>2.582</u>
Note 3 - Selskabskapital		
Selskabskapital ved regnskabsårets udløb	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.		
Note 4 - Overført resultat		
Overført resultat primo	4.623	0
Årets resultat	<u>28.284</u>	<u>4.623</u>
Til disposition i alt	32.907	4.623
Foreslået udbytte for året indregnet under anden gæld	<u>-32.907</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>4.623</u>

NOTER

	<u>2016</u>	<u>2014/2015</u> (13 mdr.)
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditinstitutter	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
Gæld i alt	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
Langfristet gæld	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
 Heraf forfalder efter mere end 5 år	 <u>2.275.000</u>	 <u>2.275.000</u>

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for A.H. Group ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Nykredit har et realkreditpantebrev i ejendommen Oscar pettifords Vej 13, 2. tv. med en hovedstol på kr. 2.275.000. Nordea Kredit Realkredit A/S har et afgiftspantebrev i ejendommen Oscar Pettifords Vej 13, 2. tv. med en hovedstol på kr. 170.000. Derudover er der registreret et pantebrev med en hovedstol på kr. 30.000 til ejerforeningen.