

FINE HOMES ApS

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

CVR.nr.: 35 87 26 98

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. maj 2019



Anders Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	9.
Balance pr. 31/12 2018	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

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

CVR.nr.: 35 87 26 98

E-mail: anders.holm@climtech.dk

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

R. Revision ApS

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2019

Direktion



Anders Holm

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 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 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.

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

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

Anvendt regnskabspraksis

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 nettorealisationseværdi 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 administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

er drive udlejningsejendomme.

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 3.578.160 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. jf. omtale heraf i regnskabets note.

Udvikling 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.

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
BRUTTOFORTJENESTE	148.674	132.837
Af- og nedskrivninger	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-83.834</u>	<u>-85.540</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	64.840	47.297
1 Skat af årets resultat	<u>-14.256</u>	<u>-10.384</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>50.584</u>	<u>36.913</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	51.000	36.000
Overført resultat	<u>-416</u>	<u>913</u>
I ALT	<u>50.584</u>	<u>36.913</u>

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Forslag til udbytte indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. I posten medregnes eventuelle ekstraordinære udbytter, der er udloddet i regnskabsåret.

Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
2	Investeringsejendomme	<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>
	Likvide beholdninger	<u>185.144</u>	<u>141.976</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>185.144</u>	<u>141.976</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.763.304</u>	<u>3.720.136</u>

NOTER

	2018	2017
Note 1 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	14.256	10.384
	14.256	10.384
Note 2 - Investeringsejendomme		
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	3.578.160	3.578.160
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	3.578.160	3.578.160
Dagsværdireguleringer primo	0	0
Regulering til dagsværdi	0	0
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	0	0
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	3.578.160	3.578.160

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom på 96 m² beliggende i København. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 1.687 kr./m².

Det er herudover forudsat, at der i 2019 skal afholdes 0 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 1,8 % pr. statusdagen.

Ejendommen er værdiansat til 37.272 kr. pr. m².

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 3 - Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ved regnskabsårets udløb	50.000	50.000

Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
3	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	497	913
	Forslag til udbytte	51.000	36.000
	EGENKAPITAL I ALT	<u>101.497</u>	<u>86.913</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	17.812	3.500
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	1.318.364	1.307.964
	Anden gæld	50.631	46.759
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.386.807</u>	<u>1.358.223</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>3.661.807</u>	<u>3.633.223</u>
	PASSIVER I ALT	<u>3.763.304</u>	<u>3.720.136</u>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 4 - Overført resultat		
Overført resultat primo	913	0
Årets resultat	<u>50.584</u>	<u>36.913</u>
Til disposition i alt	51.497	36.913
Foreslået udbytte for året	<u>-51.000</u>	<u>-36.000</u>
	<u>497</u>	<u>913</u>
Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkreditinstitutter	<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 hæfter solidarisk med moderselskabet A.H. Group Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, herunder udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for A.H. Group Holding ApS, der er administrationsselskab for 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.