

# **FINE HOMES ApS**

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

CVR.nr.: 35 87 26 98

## **ÅRSRAPPORT 2017**

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
13. april 2018

---

Anders Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	10.
Balance pr. 31/12 2017	11.
Noter	13.

## 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 2017 - 31/12 2017

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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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 12. april 2018

### Direktion

.....  
Anders Holm

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

er drive udlejningsejendomme.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 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.

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.

### 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 nettorealisationsværdi 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.

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 under den skattemæssige grænse for småaktiver 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året

### Tilgodehavender

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

### 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 gældsmetode 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 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 administrationselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>132.837</b>	<b>121.788</b>
1	Af- og nedskrivninger	0	0
	Finansielle omkostninger	<u>-85.540</u>	<u>-85.540</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>47.297</b>	<b>36.248</b>
2	Skat af årets resultat	<u>-10.384</u>	<u>-7.964</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>36.913</u></b>	<b><u>28.284</u></b>
	 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
	Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	36.000	32.907
	Overført resultat	<u>913</u>	<u>-4.623</u>
	<b>I ALT</b>	<b><u>36.913</u></b>	<b><u>28.284</u></b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Grunde og bygninger	3.578.160	3.578.160
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.578.160</b>	<b>3.578.160</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>3.578.160</b>	<b>3.578.160</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.500
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.500</b>
Likvide beholdninger	141.976	113.086
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>141.976</b>	<b>125.586</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.720.136</b>	<b>3.703.746</b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	913	0
Forslag til udbytte	36.000	32.907
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>86.913</b>	<b>82.907</b>
5 Anden langfristet gæld	2.275.000	2.275.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.275.000</b>	<b>2.275.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.500	3.500
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.307.964	1.300.000
Anden gæld	46.759	42.339
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.358.223</b>	<b>1.345.839</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>3.633.223</b>	<b>3.620.839</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>3.720.136</b>	<b>3.703.746</b>
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
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>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b><u>3.578.160</u></b>	<b><u>3.578.160</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	<u>10.384</u>	<u>7.964</u>
	<b><u>10.384</u></b>	<b><u>7.964</u></b>
<b>Note 3 - Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Virksomhedskapital ved regnskabsårets udløb	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>50.000</u></b>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.		
<b>Note 4 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	0	4.623
Årets resultat	<u>36.913</u>	<u>28.284</u>
Til disposition i alt	36.913	32.907
Foreslået udbytte for året	<u>-36.000</u>	<u>-32.907</u>
	<b><u>913</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Note 5 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkreditinstitutter	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
Langfristet gæld	<b><u>2.275.000</u></b>	<b><u>2.275.000</u></b>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<b><u>2.275.000</u></b>	<b><u>2.275.000</u></b>

## NOTER

### **Note 6 - Eventualforpligtelser**

---

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet A.H. Group Holding ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty-skat samt for fællesregistrering af moms.

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.