

# **FINE HOMES ApS**

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

CVR.nr.: 35 87 26 98

## **ÅRSRAPPORT 2019**

Regnskabsperiode: 1/1 2019 - 31/12 2019

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
31. marts 2020

---

Anders Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019	9.
Balance pr. 31/12 2019	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 2019 - 31/12 2019

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 1. januar 2019 - 31. december 2019 for FINE HOMES ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 31. marts 2020

### Direktion

.....  
Anders Holm

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2019 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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 deklareres.

### 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 administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

### BALANCEN

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

Investeringsjendomme 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.

## 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 nettorealisation sværdi.

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 nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1/1 2019 - 31/12 2019

Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>147.478</b>	<b>148.674</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-82.814</u>	<u>-83.834</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>64.664</b>	<b>64.840</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-14.366</u>	<u>-14.256</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>50.298</u></b>	<b><u>50.584</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Foreslået udbytte indregnet i egenkapitalen	0	51.000
Overført resultat	<u>50.298</u>	<u>-416</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>50.298</u></b>	<b><u>50.584</u></b>

**Balance pr. 31/12 2019**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
3 Investeringsejendomme	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>
Likvide beholdninger	199.483	185.144
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>199.483</b>	<b>185.144</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>3.777.643</b>	<b>3.763.304</b>

This document has esignatur Agreement-ID: 8852e1c3MynU56232002

**Balance pr. 31/12 2019**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	50.795	497
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>51.000</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>100.795</u></b>	<b><u>101.497</u></b>
6 Anden langfristet gæld	<u>2.275.000</u>	<u>2.275.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.275.000</u></b>	<b><u>2.275.000</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.812	17.812
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	1.332.620	1.318.364
Anden gæld	<u>51.416</u>	<u>50.631</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.401.848</u></b>	<b><u>1.386.807</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>3.676.848</u></b>	<b><u>3.661.807</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>3.777.643</u></b>	<b><u>3.763.304</u></b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Note 1 - Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	<u>14.366</u>	<u>14.256</u>
	<u><b>14.366</b></u>	<u><b>14.256</b></u>
<b>Note 3 - Investeringsejendomme</b>		
<b>Investeringsejendomme</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>
<b>Bogført værdi investeringsejendomme ultimo</b>	<u><b>3.578.160</b></u>	<u><b>3.578.160</b></u>
<p>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.</p> <p>Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje på 1.687 kr./m2. I det kommende år forventes lejen at udgøre den samme som nuværende leje.</p> <p>Det er herudover forudsat, at der i 2020 skal afholdes 0 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.</p> <p>Afkastkravet udgør 1,8 % pr. statusdagen (1,8 % sidste år).</p> <p>Ejendommen er værdiansat til 37.272 kr. pr. m2.</p> <p>Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.</p>		
<b>Note 4 - Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Virksomhedskapital ved regnskabsårets udløb	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>50.000</b></u>
<p>Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.</p>		

## NOTER

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Note 5 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	497	913
Årets resultat	<u>50.298</u>	<u>50.584</u>
Til disposition i alt	50.795	51.497
Foreslået udbytte for året	<u>0</u>	<u>-51.000</u>
	<b><u>50.795</u></b>	<b><u>497</u></b>
<b>Note 6 - 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>

### **Note 7 - Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernes sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for A.H. Group Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Note 8 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Nykredit har et realkreditpantebrev i ejendommen Oscar pettofords 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 registeret et pantebrev med en hovedstol på kr. 30.000 til ejerforeningen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Anders Holm

---

Som Adm. Direktør  
På vegne af Klient 613/A.H. Group ApS  
PID: 9208-2002-2-708890371789  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 12:41:23  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Anders Holm

---

Som Dirigent  
På vegne af Klient 613/A.H. Group ApS  
PID: 9208-2002-2-708890371789  
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2020 kl.: 13:19:40  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 8852e1d3MlynU56232002

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).