

FINE HOMES ApS

Oscar Pettifords Vej 13, 2.tv
2450 København SV

CVR.nr.: 35 87 26 98

ÅRSRAPPORT 2022

Regnskabsperiode: 1/1 2022 - 31/12 2022

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
23. maj 2023

Anders Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022	9.
Balance pr. 31/12 2022	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

This document has esignatur Agreement-ID: 077242]KMJz250060884

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 2022 - 31/12 2022

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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 SV, den 23. maj 2023

Direktion

.....
Anders Holm

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål 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 2022 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

Udlejning

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre 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 administrationselskab 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

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 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 under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2022 - 31/12 2022

Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BRUTTOFORTJENESTE	138.065	146.592
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	167.300	43.493
Andre finansielle omkostninger	<u>-36.788</u>	<u>-38.109</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	268.577	151.976
2 Skat af årets resultat	<u>-22.484</u>	<u>-34.095</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>246.093</u>	<u>117.881</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>246.093</u>	<u>117.881</u>
I ALT	<u>246.093</u>	<u>117.881</u>

This document has esignatur Agreement-ID: 077242]KM Ujz250060884

Balance pr. 31/12 2022
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
3 Investeringsejendomme	3.578.160	3.578.160
Materielle anlægsaktiver i alt	3.578.160	3.578.160
ANLÆGSAKTIVER I ALT	3.578.160	3.578.160
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.083	24.083
Tilgodehavender i alt	24.083	24.083
Likvide beholdninger	173.567	355.967
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	197.650	380.050
AKTIVER I ALT	3.775.810	3.958.210

This document has esignatur Agreement-ID: 077242]KM Uz250060884

Balance pr. 31/12 2022
Passiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	413.535	167.442
EGENKAPITAL I ALT	463.535	217.442
4 Anden langfristet gæld	2.157.273	2.324.572
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.157.273	2.324.572
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.068	5.535
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.097.661	1.347.661
Skyldig selskabsskat	23.473	35.200
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	27.800	27.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.155.002	1.416.196
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.312.275	3.740.768
PASSIVER I ALT	3.775.810	3.958.210
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2022

	<u>1/1 2022</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2022</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	50.000
Overført resultat	167.442	0	246.093	413.535
	<u>217.442</u>	<u>0</u>	<u>246.093</u>	<u>463.535</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger	2022	2021
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Skat	2022	2021
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	22.484	33.748
Regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>347</u>
	<u>22.484</u>	<u>34.095</u>

Note 3 - Investeringsejendomme	2022	2021
Investeringsejendomme		
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>
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>

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 2.275 kr./m2.
I det kommende år forventes lejen svarende til det nuværende leje.

Det er herudover forudsat, at der i 2022 og 2023 skal afholdes 0 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 6,11 % pr. statusdagen (5,94 % sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point vil reducere dagsværdien med 300.000 kr.

Ejendommen er værdiansat til 37.272 kr. pr. m2.

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

Note 4 - Anden langfristet gæld

	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	<u>2.157.273</u>	<u>0</u>	<u>2.157.273</u>	<u>0</u>
	<u>2.157.273</u>	<u>0</u>	<u>2.157.273</u>	<u>0</u>

NOTER

Note 5 - Eventualforpligtelser

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

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

Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

XX

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Holm

Adm. Direktør

På vegne af Fine Homes ApS

ID: 037d8c7d-3704-47a7-b326-537fb4fbbf0c

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2023 kl.: 23:38:08

Underskrevet med MitID



Anders Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Holm

Dirigent

På vegne af Fine Homes ApS

ID: 037d8c7d-3704-47a7-b326-537fb4fbbf0c

Tidspunkt for underskrift: 28-05-2023 kl.: 23:38:08

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 077242jKMJz250060884

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.