

FINE HOMES ApS

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

CVR.nr.: 35 87 26 98

ÅRSRAPPORT 2021

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
28. januar 2022

Anders Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	9.
Balance pr. 31/12 2021	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
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 2021 - 31/12 2021

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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 28. januar 2022

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 2021 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 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 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.

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.

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

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 2021 - 31/12 2021

Note	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	146.592	141.319
1 Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	43.493	0
Finansielle omkostninger	-38.109	-142.900
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	151.976	-1.581
2 Skat af årets resultat	-34.095	347
ÅRETS RESULTAT	117.881	-1.234
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	117.881	-1.234
I ALT	117.881	-1.234

This document has esignatur Agreement-ID: 5d0778HKsz246820349

Balance pr. 31/12 2021
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</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	9.531
Andre tilgodehavender	0	347
Tilgodehavender i alt	24.083	9.878
Likvide beholdninger	355.967	287.298
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	380.050	297.176
AKTIVER I ALT	3.958.210	3.875.336

Balance pr. 31/12 2021
Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	167.442	49.561
EGENKAPITAL I ALT	217.442	99.561
4 Anden langfristet gæld	2.324.572	2.368.065
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.324.572	2.368.065
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.535	23.674
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.347.661	1.347.661
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	63.000	36.375
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.416.196	1.407.710
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.740.768	3.775.775
PASSIVER I ALT	3.958.210	3.875.336
5 Eventualforpligtelser		
6 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	50.000			50.000
Overført resultat	49.561	0	117.881	167.442
	<u>99.561</u>	<u>0</u>	<u>117.881</u>	<u>217.442</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst
Regulering af udskudt skat

<u>2021</u>	<u>2020</u>
33.748	0
<u>347</u>	<u>-347</u>
<u>34.095</u>	<u>-347</u>

Note 3 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo
Tilgang i året
Afgang i året
Samlet anskaffelsessum ultimo

<u>2021</u>	<u>2020</u>
3.578.160	3.578.160
0	0
0	0
<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>
<u>3.578.160</u>	<u>3.578.160</u>

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

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 1.737 kr./m2.

I det kommende år forventes lejen at udgøre den samme, svarende til det nuværende leje.

Det er herudover forudsat, at der i 2021 skal afholdes 0 kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den den nuværende lejeindtægt.

Afkastkravet udgør 3,61% pr. statusdagen (4,14% sidste år). En forøgelse af afkastkravet med 0,5 % point

Ejendommen er værdiansat til 37.272 kr. pr. m2.

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

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Realkreditinstitutter
Langfristet gæld

<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>2.324.572</u>	<u>2.368.065</u>
<u>2.324.572</u>	<u>2.368.065</u>
<u>2.324.572</u>	<u>2.368.065</u>

Heraf forfalder efter mere end 5 år

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

Nykredit Realkredit A/S har et realkreditpantebrev i ejendommen Oscar Pettifords Vej 13, 2. tv med en hovedstol på kr. 2.307.000. Nykredit Realkredit A/S har et afgiftspantebrev i ejendommen Oscar Pettifords Vej 13, 2. tv med en hovedstol på kr. 138.000. 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 614/Fine Homes ApS
PID: 9208-2002-2-708890371789
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 14:19:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Anders Holm

Som Dirigent
På vegne af Klient 614/Fine Homes ApS
PID: 9208-2002-2-708890371789
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2022 kl.: 14:50:08
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5d0778HKssz246820349

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.