

Hovedgade 121  
Bånde

Brundbyvej 3  
Båkskov


Osterale 3  
Ebeltoft

Fine Denmark ApS

Nedergade 27  
8400 Ebeltoft

ÅRSRAPPORT  
2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23/10/2021

  
Dirigent

Medlem af

**Allinial** GLOBAL.  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

CVR-nr. 38 89 45 01

Statautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 35 75 18 45

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning                             | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |

### Ledelsesberetning mv.

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 7 |
| Ledelsesberetning   | 8 |

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 9  |
| Resultatopgørelse        | 12 |
| Balance                  | 13 |
| Egenkapitalopgørelse     | 15 |
| Noter                    | 16 |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for Fine Denmark ApS.


Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 28/10/2021

Direktion



Pierre Emmanuel Claude-Jean  
Gouttenoire

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Fine Denmark ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Fine Denmark ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indværende er usikkert, om der opnås tilsagn om de begærede lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de førstkomende år, men at det er ledelsens vurdering, at et sådant tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ebeltoft, den 28 / 6 2021

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

  
Peter Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne44113

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Fine Denmark ApS  
Nedergade 27  
8400 Ebeltoft

CVR-nr: 38 89 45 01  
Stiftet: 29. august 2017  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Pierre Emmanuel Claude-Jean Gouttenoire

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østeralle 8  
8400 Ebeltoft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje ejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på tkr. 70, som pt. ikke er optaget i balancen. Aktivet har alene en værdi, såfremt det kan anvendes i selskabets skattemæssige overskud i senere år, hvilket der kan være usikkerhed om.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, da der ingen lejeindtægt har været i regnskabsåret.

Selskabet har tabt over 50% af egenkapitalen, hvilket forventes reableret indenfor fremtidige drift.

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift, hvilket kræver en opretholdelse af de nuværende kreditfaciliteter. Selskabets underbalance samt finansiering af ejendommen er sket via moderselskabet.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Fine Denmark ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 400.000 kr       |

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 pr. enhed 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 i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

## Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver 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 den aktuelle skattesats.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note  | 2020     | 2019    |
|---|----------|---------|
| BRUTTORESULTAT  | -56.690  | -7.545  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | -24.772  | -18.837 |
| DRIFTSRESULTAT  | -81.462  | -26.382 |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -37.979  | -31.654 |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -2.785   | -2.750  |
| RESULTAT FØR SKAT   | -122.226 | -60.786 |
| ÅRETS RESULTAT  | -122.226 | -60.786 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING                                     |          |         |
| Overført resultat   | -122.226 | -60.786 |
| DISPONERET I ALT  | -122.226 | -60.786 |



Balance 31. december  
AKTIVER

| Note  | 2020             | 2019             |
|---|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger                         | 1.576.861        | 1.601.633        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             | <b>1.576.861</b> | <b>1.601.633</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                        | <b>1.576.861</b> | <b>1.601.633</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 0                | 50.000           |
| Tilgodehavender                             | 0                | 50.000           |
| Likvide beholdninger                        | 33.866           | 43.341           |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                    | <b>33.866</b>    | <b>93.341</b>    |
| <b>AKTIVER</b>                              | <b>1.610.727</b> | <b>1.694.974</b> |



**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

| Note                                     | 2020             | 2019             |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        | -391.208         | -268.982         |
| <b>EGENKAPITAL</b>                       | <b>-341.208</b>  | <b>-218.982</b>  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 15.000           | 15.000           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 1.936.935        | 1.898.956        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>1.951.935</b> | <b>1.913.956</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                 | <b>1.951.935</b> | <b>1.913.956</b> |
| <b>PASSIVER</b>                          | <b>1.610.727</b> | <b>1.694.974</b> |

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitaloppgørelse

|                                  | 2020            | 2019            |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Virksomhedskapital primo         | 50.000          | 50.000          |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b> | <b>50.000</b>   | <b>50.000</b>   |
| Overført resultat, primo         | -268.982        | -208.196        |
| Årets resultat                   | -122.226        | -60.786         |
| <b>Overført resultat ultimo</b>  | <b>-391.208</b> | <b>-268.982</b> |
| <b>EGENKAPITAL</b>               | <b>-341.208</b> | <b>-218.982</b> |

## Noter

2020

2019

### 1 Usikkerhed om fortsat drift

Der er væsentlig usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet egenkapitalen er tabt. Det bedømmes fra ledelsen, at den fornødne likviditet kan tilvejebringes og årsregnskabet er derfor udarbejdet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

På grund af situationen med Corona-virus har selskabets indtjening og kapitalfremskaffelse i regnskabsåret ikke været på niveau med tidligere år. Der er usikkerhed om hvordan - og i hvor lang tid - Corona-virussen vil påvirke fremtiden.

I et normalt år forventes selskabet, som tidligere, at kunne præsentere et tilstrækkeligt resultat og likviditetsoverskud til at sikre fortsat drift. I et år med pålagte restriktioner som følge af Corona-virus, må selskabet forvente betydelige reduktioner i både resultat og likviditetsfremskaffelse.

Selskabets ledelse har derfor indledt forhandlinger med selskabets pengeinstitut og øvrige kreditorer med henblik på at sikre tilstrækkelige likviditet til at sikre selskabets fortsatte drift. Disse forhandlinger er endnu ikke afsluttet. Det er ledelsens forventning, at selskabet vil opnå tilsagn om den nødvendige likviditet til finansiering af fortsat drift.

Selskabets årsrapport er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

### 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på tkr. 70, da der kan være usikkerhed for udnyttelsen heraf. Skatteaktivet kan henføres til skatteværdien af fremførselsbare skattemæssige underskud.

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Totalkredit A/S har realkreditpantebrev i ejendommen på kr 1.245.000, hvis regnskabsmæssige værdi er på kr. 1.576.861.