

K/S F2O Stupa Hills 30

Nordre Frihavns­gade 31, 4. th, 2100 København Ø

CVR-nr. 42 50 09 33

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2023.

Jakob Skram-Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for K/S F2O Stupa Hills 3O.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 29. juni 2023

Direktion

Jakob Skram-Jensen
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S F2O Stupa Hills 3O

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S F2O Stupa Hills 3O for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 29. juni 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Martin Bomholtz

statsautoriseret revisor
mne34117

Selskabsoplysninger

Selskabet	K/S F2O Stupa Hills 3O Nordre Frihavsgade 31, 4. th 2100 København Ø
	Telefon: 52179521 Hjemmeside: https://five2oneestate.com/ E-mail: info@five2oneestate.com
	CVR-nr.: 42 50 09 33 Stiftet: 29. juni 2021 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2. regnskabsår
Direktion	Jakob Skram-Jensen, Adm. direktør
Komplementar	F2O SH 1 ApS
Administrator	Five2One Estate ApS
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Danske Bank A/S, Holmens Kanal 2-12, 1092 København K

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at investere i og eje en sommerbolig beliggende i ejendomskomplekset Stupa Hills, Calle Rododendro 59, lejlighed 3O, 29360 Benalmadena, Spanien med henblik på ikke-erhvervsmæssig benyttelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.439 kr. mod -24.198 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.942 kr. mod -24.236 kr. sidste år. Udviklingen skal sammenholdes med, at virksomheden i årsrapporten har igangsat aktiviteten omkring lejligheden og at underskuddet kun består af de regnskabsmæssige afskrivninger. kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af restafregning af købt ejendom, indretning og klargøring til ibrugtagning.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	2.439	-24.198
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-8.942	0
Resultat før finansielle poster	-6.503	-24.198
Øvrige finansielle omkostninger	-2.439	-38
Årets resultat	-8.942	-24.236
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-8.942	-24.236
Disponeret i alt	-8.942	-24.236

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	4.175.874	4.083.287
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>261.373</u>	<u>0</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.437.247</u>	<u>4.083.287</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.437.247</u>	<u>4.083.287</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>22.166</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>22.166</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	<u>332.789</u>	<u>26.750</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>354.955</u>	<u>26.750</u>
	Aktiver i alt	<u>4.792.202</u>	<u>4.110.037</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	4.750.000	4.750.000
5 Ikke indbetalt virksomhedskapital	0	-3.277.500
6 Overført resultat	-33.178	-24.236
Egenkapital i alt	4.716.822	1.448.264
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	9.999
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	52.880	0
Anden gæld	0	2.651.774
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	75.380	2.661.773
Gældsforpligtelser i alt	75.380	2.661.773
Passiver i alt	4.792.202	4.110.037

Noter

	2022	2021
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.942	0
	8.942	0
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	4.083.287	0
Tilgang i årets løb	92.587	4.083.287
Kostpris 31. december 2022	4.175.874	4.083.287
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	4.175.874	4.083.287
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	0	0
Tilgang i årets løb	270.315	0
Kostpris 31. december 2022	270.315	0
Årets afskrivninger	-8.942	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	-8.942	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	261.373	0
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	4.750.000	4.750.000
	4.750.000	4.750.000
5. Ikke indbetalt virksomhedskapital		
Ikke indbetalt virksomhedskapital 1. januar 2022	-3.277.500	0
Årets ikke indbetalte virksomhedskapital	0	-3.277.500
Årets indbetalte virksomhedskapital	3.277.500	0
	0	-3.277.500

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2022	-24.236	-24.236
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-8.942</u>	<u>0</u>
	<u>-33.178</u>	<u>-24.236</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S F2O Stupa Hills 3O er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse A-virksomhed.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen i en dagsværdireserve.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde eller bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jakob Skram-Jensen

Direktør og dirigent

Serienummer: c3bacace-0b06-4ac9-ac20-f9ccda01b7d7

IP: 37.120.xxx.xxx

2023-07-10 12:13:31 UTC



Martin Bomholtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 6ad50f49-cc60-41df-9d51-5f03034f87cf

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-07-10 12:15:36 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>