

FINE HOMES ApS

Oscar Pettifords Vej 13, 2.tv
2450 København SV

CVR.nr.: 35 87 26 98

ÅRSRAPPORT 2023

Regnskabsperiode: 1/1 2023 - 31/12 2023

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
14. maj 2024

Anders Holm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2023 - 31/12 2023	9.
Balance pr. 31/12 2023	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

This document has esignatur Agreement-ID: 128556TNzlg251775596

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 2023 - 31/12 2023

Stiftelsesdato: 10/12 2014

Bankforbindelse:

Nykredit Bank A/S
Kalvebod Brygge 1-3
1780 København V.

Direktion

Anders Holm

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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 revisionsfirma har ydet assistance ved udarbejdelsen af Årsrapporten:

Nomia Holbæk A/S, Glostrup

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København SV, den 14. maj 2024

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 positivt 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 2023 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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 nettorealiseringsværdi 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.

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 2023 - 31/12 2023

Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	131.116	138.065
1 Personaleomkostninger	0	0
Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0	0
Andre finansielle indtægter	836	167.300
Andre finansielle omkostninger	-99.717	-36.788
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	32.235	268.577
2 Skat af årets resultat	-7.194	-22.484
ÅRETS RESULTAT	25.041	246.093
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	25.041	246.093
I ALT	25.041	246.093

This document has esignatur Agreement-ID: 128556TNzlg251775596

Balance pr. 31/12 2023
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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	301.314	173.567
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	325.397	197.650
AKTIVER I ALT	3.903.557	3.775.810

This document has esignatur Agreement-ID: 128556TNzlg25177596

Balance pr. 31/12 2023
Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	438.576	413.535
EGENKAPITAL I ALT	488.576	463.535
4 Gæld til kreditinstitutter	2.220.884	2.157.273
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.220.884	2.157.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.210	6.068
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.006	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.121.134	1.097.661
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	65.747	51.273
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.194.097	1.155.002
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.414.981	3.312.275
PASSIVER I ALT	3.903.557	3.775.810
5 Eventualforpligtelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2023

	<u>1/1 2023</u>	<u>Overført i året</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2023</u>
Anpartskapital	50.000	0	0	0	50.000
Overført resultat	413.535	0	0	25.041	438.576
	<u>463.535</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>25.041</u>	<u>488.576</u>

NOTER

Note 1 - Personaleomkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2023	2022
0	0

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

2023	2022
7.194	22.484
7.194	22.484

Note 3 - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Anskaffelsessum primo

Tilgang i året

Afgang i året

Samlet anskaffelsessum ultimo

2023	2022
3.578.160	3.578.160
0	0
0	0
3.578.160	3.578.160

Bogført værdi investeringsejendomme ultimo

3.578.160	3.578.160
------------------	------------------

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 2.324 kr./m2.

I det kommende år forventes lejen svarende til det nuværende leje.

Afkastkravet udgør 3,97 % pr. statusdagen (4,08 % sidste år).

Ejendommen er værdiansat til 37.272 kr. pr. m2.

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

Note 4 - Anden langfristet gæld

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Realkreditinstitutter	2.220.884	0	2.220.884	0
	2.220.884	0	2.220.884	0

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.

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

Direktør

ID: 037d8c7d-3704-47a7-b326-537fb4fbf0c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 10:26:29

Underskrevet med MitID



Anders Holm

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Holm

Dirigent

ID: 037d8c7d-3704-47a7-b326-537fb4fbf0c

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 15-05-2024 kl.: 10:26:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 128556TNzlg25177596

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.