

# ApS af 11/9 2002

Thyrasgade 4, 8260 Viby J  
CVR-nr. 26 77 86 97

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.05.22

Jens Skadhede Bøndergaard  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

ApS af 11/9 2002  
c/o Dansk Administrationscenter  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern  
CVR-nr.: 26 77 86 97  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Skadhede Bøndergaard

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Vestjysk Bank

---

**Modervirksomhed**

---

Homeward ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for ApS af 11/9 2002.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 16. maj 2022

**Direktionen**

Jens Skadhede Bøndergaard

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i ApS af 11/9 2002

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ApS af 11/9 2002 for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Hvide Sande, den 16. maj 2022

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

## Resultatopgørelse

Note		2021 DKK	2020 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.558.165</b>	<b>1.538.495</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	200.000	362.120
	Andre driftsomkostninger	-35.000	-199.477
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.723.165</b>	<b>1.701.138</b>
3	Finansielle indtægter	35.651	62.371
	Finansielle omkostninger	-132.780	-163.237
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.626.036</b>	<b>1.600.272</b>
4	Skat af årets resultat	-357.742	-352.060
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.268.294</b>	<b>1.248.212</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.400.000
	Overført resultat	268.294	-1.151.788
	<b>I alt</b>	<b>1.268.294</b>	<b>1.248.212</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	24.800.000	24.600.000
5	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.800.000</b>	<b>24.600.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>24.800.000</b>	<b>24.600.000</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.337	2.317.242
	Andre tilgodehavender	1.068.113	907.881
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.071.450</b>	<b>3.225.123</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>355.794</b>	<b>94.185</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.427.244</b>	<b>3.319.308</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>26.227.244</b>	<b>27.919.308</b>



<b>PASSIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.685.806	8.417.512
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.000.000	2.400.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>9.810.806</b>	<b>10.942.512</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.849.381	2.718.958
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.849.381</b>	<b>2.718.958</b>
7	Gæld til realkreditinstitutter	11.534.439	11.758.836
7	Gæld til øvrige kreditinstitutter	278.624	845.606
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.813.063</b>	<b>12.604.442</b>
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	594.056	572.550
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.066	296.163
	Selskabsskat	227.318	155.967
	Anden gæld	880.554	628.716
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.753.994</b>	<b>1.653.396</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.567.057</b>	<b>14.257.838</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>26.227.244</b>	<b>27.919.308</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

8 Eventualaktiver

9 Eventualforpligtelser

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabs- året	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20				
Saldo pr. 01.01.20	125.000	9.569.300	1.600.000	11.294.300
Betalt udbytte	0	0	-1.600.000	-1.600.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.151.788	2.400.000	1.248.212
Saldo pr. 31.12.20	125.000	8.417.512	2.400.000	10.942.512
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	125.000	8.417.512	2.400.000	10.942.512
Betalt udbytte	0	0	-2.400.000	-2.400.000
Forslag til resultatdisponering	0	268.294	1.000.000	1.268.294
Saldo pr. 31.12.21	125.000	8.685.806	1.000.000	9.810.806

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at eje og handle med fast ejendom samt anden i forbindelse dermed stående virksomhed.

## 2. Særlige poster

Særlige poster er indtægter og omkostninger, der er særlige på grund af deres størrelse og art. Der har i regnskabsåret været følgende særlige poster:

Særlige poster:	Indregnet i resultatopgørelsen under:	2021 DKK	2020 DKK
Periodebestemt markedsføringsbidrag til lejer	Andre driftsomkostninger	0	-199.477
Udbetaling Langsand 184 (forgæves afholdt projektomkostning)	Andre driftsomkostninger	-35.000	0
I alt		-35.000	-199.477

## 3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	23.323	50.733
Renteindtægter i øvrigt	12.328	11.638
I alt	35.651	62.371

	2021 DKK	2020 DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	227.319	155.967
Årets regulering af udskudt skat	130.423	196.093
I alt	357.742	352.060

**5. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.21	16.437.614	35.270
Kostpris pr. 31.12.21	16.437.614	35.270
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.21	0	-35.270
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.21	0	-35.270
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.21	8.162.386	0
Dagsværdireguleringer i året	200.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.21	8.362.386	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.21	24.800.000	0
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.21	16.437.614	0

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.21	24.800.000	24.800.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	200.000	200.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.656 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,82%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 1.893. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	229.056	8.085.631	11.763.495	11.986.386
Gæld til øvrige kreditinstitutter	365.000	0	643.624	1.190.606
I alt	594.056	8.085.631	12.407.119	13.176.992

## 8. Eventualaktiver

Selskabet har i regnskabsåret 2019 indfriet 100% af en restance (t.DKK 140) overfor en arkitekt, som havde udført arbejde vedrørende et ejendomsprojekt, som endte med ikke at blive udført. Selskabet har således gjort krav på 50% af restancen (t.DKK 70) hos en forretningspartner, som tillige var en del af ejendomsprojektet. Det vurderes dog tvivlsomt, om selskabet kan inddrive sit tilgodehavende hos denne forretningspartner.

## 9. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 0 på balancedagen, hvoraf t.DKK 227 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

Selskabet har overfor Hvide Sande Havn indgået aftale om leje af arealer med tre måneders opsigelsesvarsel, dog kun med ophør 1. april eller 1.oktober. Den maksimale hæftelse for de indgåede lejeaftaler anslås til at udgøre t.DKK 20.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.821 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 24.400.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.DKK 1.000, der giver pant i investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 7.700. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.

## 11. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.



## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 11. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**11. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.