

ApS af 11/9 2002

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

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.23

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 01.01.22 - 31.12.22 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. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvide Sande, den 15. maj 2023

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 01.01.22 - 31.12.22, 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. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 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 15. maj 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne26713

Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	Bruttofortjeneste	1.599.670	1.558.165
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.100.000	200.000
	Andre driftsomkostninger	0	-35.000
	Resultat af primær drift	3.699.670	1.723.165
3	Finansielle indtægter	0	35.651
4	Finansielle omkostninger	-132.377	-132.780
	Resultat før skat	3.567.293	1.626.036
5	Skat af årets resultat	-785.268	-357.742
	Årets resultat	2.782.025	1.268.294
	Forslag til resultatdisponering		
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
	Overført resultat	782.025	268.294
	I alt	2.782.025	1.268.294

AKTIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	26.900.000	24.800.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
6	Materielle anlægsaktiver i alt	26.900.000	24.800.000
	Anlægsaktiver i alt	26.900.000	24.800.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	212.176	3.337
	Andre tilgodehavender	782.691	1.068.113
	Tilgodehavender i alt	994.867	1.071.450
	Likvide beholdninger	19.731	355.794
	Omsætningsaktiver i alt	1.014.598	1.427.244
	Aktiver i alt	27.914.598	26.227.244

PASSIVER		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	9.467.830	8.685.805
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	2.000.000	1.000.000
	Egenkapital i alt	11.592.830	9.810.805
	Hensættelser til udskudt skat	3.396.207	2.849.381
	Hensatte forpligtelser i alt	3.396.207	2.849.381
8	Gæld til realkreditinstitutter	11.100.473	11.534.439
8	Gæld til øvrige kreditinstitutter	110.387	278.624
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.210.860	11.813.063
8	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	798.300	594.056
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.627	52.066
	Selskabsskat	238.442	227.319
	Anden gæld	630.332	880.554
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.714.701	1.753.995
	Gældsforpligtelser i alt	12.925.561	13.567.058
	Passiver i alt	27.914.598	26.227.244

7 Oplysninger om dagsværdi

9 Eventualaktiver

10 Eventualforpligtelser

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	125.000	8.417.511	2.400.000	10.942.511
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	8.685.805	1.000.000	9.810.805
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	125.000	8.685.805	1.000.000	9.810.805
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	782.025	2.000.000	2.782.025
Saldo pr. 31.12.22	125.000	9.467.830	2.000.000	11.592.830

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:	2022 DKK	2021 DKK
Udbetaling Langsand 184 (forgæves afholdt projektomkostning)	Andre driftsomkostninger	0	-35.000
I alt		0	-35.000

3. Finansielle indtægter

Renter, tilknyttede virksomheder	0	23.323
Renteindtægter i øvrigt	0	12.328
I alt	0	35.651

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	121	0
Renteomkostninger i øvrigt	127.595	124.458
Øvrige finansielle omkostninger	4.661	8.322
Øvrige finansielle omkostninger	132.256	132.780
I alt	132.377	132.780

	2022 DKK	2021 DKK
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	238.442	227.319
Årets regulering af udskudt skat	546.826	130.423
I alt	785.268	357.742

6. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	16.437.614	35.270
Kostpris pr. 31.12.22	16.437.614	35.270
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-35.270
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-35.270
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	8.362.386	0
Dagsværdireguleringer i året	2.100.000	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	10.462.386	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	26.900.000	0

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	26.900.000	26.900.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.100.000	2.100.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.816 og et gennemsnitligt afkastkrav på 6,86%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.056. 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.

8. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	439.300	6.965.252	11.539.773	11.763.495
Gæld til øvrige kreditinstitutter	359.000	0	469.387	643.624
I alt	798.300	6.965.252	12.009.160	12.407.119

9. 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.

10. 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 skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet Homeward ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

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 indgående lejeaftaler anslås til at udgøre t.DKK 27.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.592 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 26.900.

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.

12. 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.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og 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 DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringsøjendomme 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 renteomkostninger m.v.

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

12. 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme 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".

12. 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.

12. 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.