



Tlf.: 63 21 60 00
svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Grønnemosevej 6
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 20 22 26 70

FAMILY PROPERTIES APS
NYHAVEVEJ 1, 5550 LANGESKOV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. juli 2022

Johnny Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Family Properties ApS Nyhavevej 1 5550 Langeskov
	CVR-nr.: 40 41 42 90 Stiftet: 3. april 2019 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Johnny Hansen Dennis Vestergaard Hansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Grønnemosevej 6 5700 Svendborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Family Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kappendrup, den 6. juli 2022

Direktion:

Johnny Hansen

Dennis Vestergaard Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Family Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Family Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Svendborg, den 6. juli 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje investeringsejendomme med henblik på udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.583 tkr. efter skat hvilket anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt med en værdiregulering af ejendommene på 4.124 tkr. før skat.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.193.242	1.499.406
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		4.124.469	4.780.468
DRIFTSRESULTAT		6.317.711	6.279.874
Andre finansielle omkostninger.....		-441.488	-327.597
RESULTAT FØR SKAT		5.876.223	5.952.277
Skat af årets resultat.....	1	-1.293.119	-1.313.921
ÅRETS RESULTAT		4.583.104	4.638.356
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		4.583.104	4.638.356
I ALT		4.583.104	4.638.356

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		39.760.839	33.589.701
Materielle anlægsaktiver.....	2	39.760.839	33.589.701
ANLÆGSAKTIVER.....		39.760.839	33.589.701
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	527.290
Andre tilgodehavender.....		0	231.513
Tilgodehavender.....		0	758.803
Likvide beholdninger.....		5.784.921	782.229
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.784.921	1.541.032
AKTIVER.....		45.545.760	35.130.733
PASSIVER			
Selskabskapital.....		140.000	140.000
Overført resultat.....		12.644.102	8.060.998
EGENKAPITAL.....		12.784.102	8.200.998
Hensættelse til udskudt skat.....		2.142.406	1.229.226
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		2.142.406	1.229.226
Ansvarlig lånekapital.....		1.965.000	1.965.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		24.515.459	17.803.057
Gæld til pengeinstitutter.....		0	3.004.529
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	26.480.459	22.772.586
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.051.426	833.131
Gæld til pengeinstitutter.....		1.468.508	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.807	145.842
Gæld til associerede virksomheder.....		4.180	9.330
Selskabsskat.....		379.939	235.923
Anden gæld.....		1.198.448	1.306.652
Periodeafgrænsningsposter.....		8.485	397.045
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.138.793	2.927.923
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		30.619.252	25.700.509
PASSIVER.....		45.545.760	35.130.733
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	140.000	8.060.998	8.200.998
Forslag til resultatdisponering.....		4.583.104	4.583.104
Egenkapital 31. december 2021.....	140.000	12.644.102	12.784.102

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	379.939	235.923	
Regulering af udskudt skat.....	913.180	1.077.998	
	1.293.119	1.313.921	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. januar 2021.....		28.258.862	
Tilgang.....		2.046.670	
Kostpris 31. december 2021.....		30.305.532	
Opskrivninger 1. januar 2021.....		5.330.838	
Årets opskrivninger.....		4.124.469	
Opskrivninger 31. december 2021.....		9.455.307	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		39.760.839	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervsjendome	
Dagsværdi 31. december 2021.....	13.299.039	26.461.800	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	1.215.073	2.909.396	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

2

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af 22 boliger i Tinglev. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.130 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 770 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 340 tkr. samt en udlejningsprocent på 98 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 8-9 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 8-9 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i sønderjylland.

Dagsværdi for erhvervejendomme

Ejendommene er dels en kontorejendom beliggende i Sønderborg og er delvist udlejet på lejekontrakter til tredjemand, og en erhvervejendom i Rudkøbing der er fuldt udlejet på lejekontrakter til tredjemand. Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De fremtidige pengestrømme baserer sig på ejendommens budget for det kommende år, som tager udgangspunkt i en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 500 - 750 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 290 tkr. samt en udlejningsprocent på 90 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat i intervallet 9 - 9,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 9 - 9,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i området.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 39,7 mio. kr. pr. 31. december 2021. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af den gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 % point vil dagsværdien falde med 2,1 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 % point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2,3 mio. kr.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.965.000	0	1.965.000	1.965.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	25.566.885	1.051.426	20.578.853	18.636.188
Gæld til pengeinstitutter.....	0	0	0	3.004.529
	27.531.885	1.051.426	22.543.853	23.605.717

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	4
Eventualforpligtelser Ingen.	
Hæftelse i sambeskatningen Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for K.J. HANSEN HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på nominelt 25.787 tkr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør ialt 39.761 tkr. Til sikkerhed for bankgæld på 1.468 tkr. har virksomheden stillet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør ialt 39.761 tkr.	5
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	6
	2 2

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Family Properties ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.