



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. juni 2023

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.....	13-15

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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 21. juni 2023

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 2022 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 21. juni 2023

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 3.144 tkr. efter skat hvilket anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket positivt med en værdiregulering af ejendommene på 1.222 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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		3.333.392	2.193.242
Af- og nedskrivninger.....		-9.638	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.222.192	4.124.469
DRIFTSRESULTAT		4.545.946	6.317.711
Andre finansielle omkostninger.....		-684.805	-441.488
RESULTAT FØR SKAT		3.861.141	5.876.223
Skat af årets resultat.....	1	-717.168	-1.293.119
ÅRETS RESULTAT		3.143.973	4.583.104
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		3.143.973	4.583.104
I ALT		3.143.973	4.583.104

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		113.554	0
Investeringsjendomme.....		53.533.330	39.760.839
Materielle anlægsaktiver.....	2	53.646.884	39.760.839
ANLÆGSAKTIVER.....		53.646.884	39.760.839
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		1.320	0
Andre tilgodehavender.....		3.492	0
Tilgodehavender.....		4.812	0
Likvide beholdninger.....		1.660.898	5.784.921
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.665.710	5.784.921
AKTIVER.....		55.312.594	45.545.760
PASSIVER			
Selskabskapital.....		140.000	140.000
Overført resultat.....		15.788.075	12.644.102
EGENKAPITAL.....		15.928.075	12.784.102
Hensættelse til udskudt skat.....		2.450.596	2.142.406
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.450.596	2.142.406
Ansvarlig lånekapital.....		1.965.000	1.965.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		25.485.717	24.515.459
Gæld til pengeinstitutter.....		1.201.276	1.468.508
Deposita.....		1.206.061	1.145.455
Langfristede gældsforpligtelser.....	3	29.858.054	29.094.422
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.143.589	1.051.426
Gæld til pengeinstitutter.....		4.960.033	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		189.999	27.807
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	4	74.847	0
Gæld til associerede virksomheder.....		0	4.180
Selskabsskat.....		408.978	379.939
Anden gæld.....		266.580	52.993
Periodeafgrænsningsposter.....		31.843	8.485
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.075.869	1.524.830
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		36.933.923	30.619.252
PASSIVER.....		55.312.594	45.545.760
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	140.000	12.644.102	12.784.102
Forslag til resultatdisponering.....		3.143.973	3.143.973
Egenkapital 31. december 2022.....	140.000	15.788.075	15.928.075

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	408.978	379.939	
Regulering af udskudt skat.....	308.190	913.180	
	717.168	1.293.119	
 Materielle anlægsaktiver			 2
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringssej- domme	
Kostpris 1. januar 2022.....	0	30.305.532	
Tilgang.....	133.192	12.550.299	
Afgang.....	-10.000	0	
Kostpris 31. december 2022.....	123.192	42.855.831	
Opskrivninger 1. januar 2022.....	0	9.455.307	
Årets opskrivninger.....	0	1.222.192	
Opskrivninger 31. december 2022.....	0	10.677.499	
Årets afskrivninger.....	9.638	0	
Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....	9.638	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....	113.554	53.533.330	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervssejendi- me	
Dagsværdi 31. december 2022.....	13.729.600	39.803.730	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	430.562	791.630	

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 %.

Der er i 2022 investeret i ejendomme og jordstykker i Rolfsted. Ejendommene er ved første indregning indregnet til kostpris og efterfølgende til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi.

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, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 9 - 9,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i området.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 53,5 mio. kr. pr. 31. december 2022. 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 2,2 mio. kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 % point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2,4 mio. kr.

Langfristede gældsforpligtelser

3

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Ansvarlig lånekapital.....	1.965.000	0	1.965.000	1.965.000
Gæld til realkreditinstitutter.....	26.494.306	1.008.589	20.578.853	25.566.885
Gæld til pengeinstitutter.....	1.336.276	135.000	655.000	1.468.508
Deposita.....	1.206.061	0	1.206.000	1.145.455
	31.001.643	1.143.589	24.404.853	30.145.848

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Gæld til tilknyttede virksomheder			4
Eventualposter mv.			5
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 26.494 tkr. er der stillet sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør ialt 44.170 tkr. Til sikkerhed for bankgæld på 6.296 tkr. har virksomheden stillet pant i ejendomme hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør ialt 39.703 tkr.			6
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	2	2	7

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Family Properties ApS for 2022 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.

Huslejeindtægter på erhvervsejendommene indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

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

Maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 - 60 %
--	------	----------

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatter.

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 nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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