

Family Properties ApS

Nyhavevej 1, 5550 Langeskov

CVR-nr. 40 41 42 90

Årsrapport 2019

(fra selskabets stiftelse 3. april - 31. december 2019)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juli 2020

Dirigent:

.....
Dennis Vestergaard Hansen





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 3. april - 31. december 2019	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Family Properties ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. april - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. april - 31. december 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kappendrup, den 3. juli 2020
Direktion:

.....
Dennis Vestergaard Hansen

.....
Johnny Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Family Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Family Properties ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 3. april - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 3. juli 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

Peter Klindt Eilertsen
statsaut. revisor
mne16625



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Family Properties ApS
Adresse, postnr., by	Nyhavevej 1, 5550 Langeskov
CVR-nr.	40 41 42 90
Stiftet	3. april 2019
Hjemstedskommune	Faaborg-Midtfyn
Regnskabsår	3. april - 31. december 2019
Direktion	Dennis Vestergaard Hansen Johnny Hansen
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er at eje investeringsejendomme med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 1.492.642 kr. efter skat, der disponeres som vist i tilknytning til resultatopgørelsen.

Årets resultat er påvirket positivt af gevinst på 955.879 kr. ved salg af en investeringsejendom samt af årets værdiregulering på 550.370 kr. af beholdningen af investeringsejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

Virksomheden har i 2020 erhvervet yderligere investeringsejendomme for et væsentligt beløb. Som led i finansieringen heraf har selskabet foretaget kapitalforhøjelse i maj 2020, hvorved egenkapitalen er blevet styrket med 2.000.000 kr.

Der er i øvrigt ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2019 9 mdr.
	Bruttofortjeneste	1.545.991
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	550.370
	Resultat før finansielle poster	2.096.361
	Finansielle omkostninger	-181.033
	Resultat før skat	1.915.328
4	Skat af årets resultat	-422.686
	Årets resultat	1.492.642
	 Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	1.492.642
		1.492.642

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Balance

Note	kr.	2019	Åbningsbalance pr. 3. april 2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	4.433.000	0
		4.433.000	0
	Anlægsaktiver i alt	4.433.000	0
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	18.263	0
	Andre tilgodehavender	32.317	70.000
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	35.000	0
		85.580	70.000
	Likvide beholdninger	1.229.110	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.314.690	70.000
	AKTIVER I ALT	5.747.690	70.000
	PASSIVER		
	Egenkapital		
7	Anpartskapital	70.000	70.000
	Overført resultat	1.492.642	0
	Egenkapital i alt	1.562.642	70.000
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	151.228	0
	Hensatte forpligtelser i alt	151.228	0
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	3.165.800	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	70.349	0
	Gæld til associerede virksomheder	14.330	0
	Skyldig selskabsskat	271.458	0
	Anden gæld	511.883	0
		4.033.820	0
	Gældsforpligtelser i alt	4.033.820	0
	PASSIVER I ALT	5.747.690	70.000

- 1 Anvendt regnskabspraksis
3 Personaleomkostninger
8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	70.000	0	70.000
Overført via resultatdisponering	0	1.492.642	1.492.642
Egenkapital 31. december 2019	<u>70.000</u>	<u>1.492.642</u>	<u>1.562.642</u>

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Family Properties ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af tjenesteydelser (husleje m.v.) indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration og tab på debitorer m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Vurderingen foretages på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter indlån i pengeinstitutter.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Noter

2 Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indregnes i årets bruttofortjeneste og omfatter gevinst på 955.879 ved salg af en investeringsejendom.

3 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover den ulønnede direktion.

kr.	2019 9 mdr.
4 Skat af årets resultat	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	271.458
Udskudt skat	151.228
	<u>422.686</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2019
Tilgang	7.628.810
Afgang	-3.746.180
Årets værdireguleringer	550.370
Dagsværdi 31. december	<u>4.433.000</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er et gennemsnitligt afkastkrav på 9%p.a.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.433.000 pr. 31. december 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1%point vil dagsværdien falde med kr. 443.000. Et fald i afkastprocenten på 1%point vil medføre en stigning i dagsværdien på 554.000 kr.

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavendet på 35.000 kr. pr. 31. december 2019 vedrører mellemværende med et kapitalselskab, som ejer 50% af selskabskapitalen i Family Properties ApS.

Årsregnskab 3. april - 31. december 2019

Noter

7 Anpartskapital

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 70.000 kr. siden stiftelsen.

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for banker er tinglyst ejerpantebrev på 1.500.000 kr. i investeringsejendomme.

Der er herudover tinglyst afgiftspantebreve for 2.407.000 kr. i investeringsejendomme. Afgiftspantebrevene er ikke stillet til sikkerhed for noget engagement.

I selskabets likvide beholdninger indgår 398.936 kr. for salg af investeringsejendom, som er deponeret til sikkerhed for virksomhedens opfyldelse af sædvanlige forpligtelser over for køberen af investeringsejendommen.

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Johnny Hansen

Direktion

På vegne af: Family Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-527171085574

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-05 19:00:07Z

NEM ID 

Dennis Vestergaard Hansen

Direktion

På vegne af: Family Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-454466195103

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-06 16:44:36Z

NEM ID 

Dennis Vestergaard Hansen

Dirigent

På vegne af: Family Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-454466195103

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-06 16:44:36Z

NEM ID 

Peter Klindt Eilertsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704592268

IP: 82.194.xxx.xxx

2020-07-08 06:04:33Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2VXT6-M5EFM-D6LYE-2YFTJ-LQ334-A6E3X

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>