

# Family Properties ApS

Nyhavevej 1, 5550 Langeskov

CVR-nr. 40 41 42 90

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. marts 2021

Dirigent:

.....  
Dennis Vestergaard Hansen





## Indhold

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>6</b>
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Family Properties ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kappendrup, den 19. marts 2021

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 1. januar - 31. december 2020 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 19. marts 2021  
EY 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	1. januar - 31. december
Direktion	Dennis Vestergaard Hansen Johnny Hansen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Englandsgade 25, Postboks 200, 5100 Odense C

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet er at eje investeringsejendomme med henblik på udlejning.

Virksomheden har i hele 2020 ejet investeringsejendommen Ellehaven 4A i Rudkøbing.

Med virkning fra 30. april 2020 er virksomhedens aktivitet udvidet med overtagelsen af 22 beboelses-ejendomme på Hybenvænget i Tinglev.

1. september 2020 overtog virksomheden ejendommen Sundsmarkvej 12 i Sønderborg. Ejendommen udlejes til liberalt erhverv. Virksomheden har planlagt og igangsat ombygning med udnyttelse af ejendommens førstesal til nyetablerede beboelseslejligheder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 4.638.356 kr. efter skat, der disponeres som vist i tilknytning til resultatopgørelsen.

Årets resultat er påvirket positivt af værdiregulering på 4.780.468 kr. før skat (3.728.765 kr. efter skat) af beholdningen af investeringsejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2020 12 mdr.	2019 9 mdr.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.499.406	1.545.991
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.780.468	550.370
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	6.279.874	2.096.361
	Finansielle omkostninger	-327.597	-181.033
	<b>Resultat før skat</b>	5.952.277	1.915.328
3	Skat af årets resultat	-1.313.921	-422.686
	<b>Årets resultat</b>	<b>4.638.356</b>	<b>1.492.642</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.638.356	1.492.642
		<b>4.638.356</b>	<b>1.492.642</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2020	2019
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
4	Investeringsejendomme	33.589.700	4.433.000
		<u>33.589.700</u>	<u>4.433.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>33.589.700</u>	<u>4.433.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	527.290	18.263
	Andre tilgodehavender	231.513	32.317
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	35.000
		<u>758.803</u>	<u>85.580</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>782.230</u>	<u>1.229.110</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.541.033</u>	<u>1.314.690</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>35.130.733</u>	<u>5.747.690</u>
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
5	Anpartskapital	140.000	70.000
	Overkurs ved emission	0	0
	Overført resultat	8.060.998	1.492.642
		<u>8.200.998</u>	<u>1.562.642</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>8.200.998</u>	<u>1.562.642</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	1.229.226	151.228
		<u>1.229.226</u>	<u>151.228</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>1.229.226</u>	<u>151.228</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	17.978.729	0
	Gæld til banker	2.828.857	0
	Ansvarlig lånekapital	1.965.000	0
		<u>22.772.586</u>	<u>0</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	833.131	0
	Gæld til banker	0	3.165.800
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	397.045	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	70.349
	Gæld til associerede virksomheder	9.330	14.330
	Skyldig selskabsskat	235.923	271.458
	Anden gæld	1.436.494	511.883
		<u>2.927.923</u>	<u>4.033.820</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>25.700.509</u>	<u>4.033.820</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>35.130.733</u>	<u>5.747.690</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.

Egenkapital 3. april 2019  
Overført via resultatdisponering  
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse

#### Egenkapital 1. januar 2020

Kapitalforhøjelse  
Overført via resultatdisponering  
Overført fra overkurs ved emission

#### Egenkapital 31. december 2020

Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
0	0	0	0
0	0	1.492.642	1.492.642
70.000	0	0	70.000
<b>70.000</b>	<b>0</b>	<b>1.492.642</b>	<b>1.562.642</b>
70.000	1.930.000	0	2.000.000
0	0	4.638.356	4.638.356
0	-1.930.000	1.930.000	0
<b>140.000</b>	<b>0</b>	<b>8.060.998</b>	<b>8.200.998</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Family Properties ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### 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 1. januar - 31. december

### 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 gælds metode 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.

##### Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Lejeindtægter for perioder i det kommende regnskabsår, og som er opkrævet hos lejere i indeværende år, præsenteres i balancen som forudbetalinger fra kunder.

#### 2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte udover den ulønnede direktion.

kr.	2020 12 mdr.	2019 9 mdr.
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	235.923	271.458
Årets regulering af udskudt skat	1.077.998	151.228
	1.313.921	422.686

#### 4 Investeringsejendomme

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

kr.	2020
Dagsværdi 1. januar	4.433.000
Tilgang	24.376.232
Årets værdireguleringer	4.780.468
<b>Dagsværdi 31. december</b>	<b>33.589.700</b>

##### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommenes 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

De væsentligste forudsætninger for dagsværdien er et gennemsnitligt afkastkrav på 9%p.a. for virksomhedens 3 investeringsejendomme, samt at der ikke forventes tomgang i lejemål, og at virksomheden vurderer, at der er basis for yderligere lejeindtægter efter en i 2020 besluttet ombygning af den ene af 3 investeringsejendomme, og hvor der i dagsværdireguleringen er taget hensyn til den forventede ombygningsudgift på 6.200.000 kr.

##### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 33.589.700 pr. 31. december 2020. 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. 3.979.100. Et fald i afkastprocenten på 1%point vil medføre en stigning i dagsværdien på 4.973.600 kr.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Anpartskapital

Anpartskapitalen har udviklet sig således de seneste 2 år:

kr.	2020	2019
Saldo primo	70.000	70.000
Kapitalforhøjelse	70.000	0
	<u>140.000</u>	<u>70.000</u>

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	18.636.188	657.459	17.978.729	15.335.675
Gæld til banker	3.004.529	175.672	2.828.857	1.720.470
Ansvarlig lånekapital	1.965.000	0	1.965.000	1.965.000
	<u>23.605.717</u>	<u>833.131</u>	<u>22.772.586</u>	<u>19.021.145</u>

Der foreligger ingen aftale om tidspunkterne for tilbagebetaling af ansvarligt lån fra modervirksomheden K.J. Hansen Holding ApS, og hele lånet er derfor anset for langfristet gæld med en løbetid på mere end 5 år.

#### 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er i en del af regnskabsåret 2020 sambeskattet med K.J. Hansen Holding ApS og hæfter solidarisk for betaling af selskabsskat i sambeskatningsperioden.

Virksomheden har anlagt retssag mod sælger af investeringsejendomme på Hybenvænget i Tinglev om compensation for uoplyste fejl og mangler i de købte ejendomme. Virksomheden har i beregningen af ejendommens dagsværdi taget hensyn til omkostninger ved udbedring af fejl og mangler, selvom virksomheden forventer at stå stærkt i sagen mod sælger. Der har i begyndelsen af 2021 været afholdt syn og skøn i sagen, som endnu ikke er afklaret. Virksomheden har i øvrigt en retshjælpsforsikring, som vil dække eventuelle omkostninger ved sagens behandling med fradrag af en mindre selvrisiko.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 8 Sikkerhedsstillelser

I investeringsejendommen Ellehaven 4A, Rudkøbing, er tinglyst følgende:

Realkreditpantebrev på 2.475.000 kr. til sikkerhed for realkreditgæld, som udgør 2.417.091 kr. pr. 31. december 2020.

Ejerpantebrev på 1.500.000 kr. til sikkerhed for gæld til bank. Den samlede bankgæld udgør 3.004.529 kr. pr. 31. december 2020.

I investeringsejendommen Sundsmarkvej 12, Sønderborg, er tinglyst følgende:

Realkreditpantebreve på 8.072.000 kr. til sikkerhed for realkreditgæld, som udgør 7.930.688 kr. pr. 31. december 2020.

Ejerpantebrev på 10.000.000 kr. til sikkerhed for gæld til bank. Den samlede bankgæld udgør 3.004.529 kr. pr. 31. december 2020.

Afgiftspantebreve for 9.050.000 kr., som ikke står til sikkerhed for noget engagement.

I investeringsejendomme på 22 adresser på Hybenvænget, Tinglev, er tinglyst følgende:

Realkreditpantebreve på 7.404.000 kr. i 19 adresser til sikkerhed for realkreditgæld, som udgjorde 7.347.957 kr. pr. 31. december 2020.

Realkreditpantebrev på 1.116.000 kr. i 22 adresser til sikkerhed for realkreditgæld, som udgjorde 1.099.105 kr. pr. 31. december 2020.

Ejerpantebrev på 1.206.000 kr. i 1 adresse til sikkerhed for gæld til bank. Den samlede bankgæld udgør 3.004.529 kr. pr. 31. december 2020.

Afgiftspantebreve på 308.000 kr., 288.000 kr. og 517.000 kr. i hver 1 adresse. Afgiftspantebrevene står ikke til sikkerhed for noget engagement.

# 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.”

## Dennis Vestergaard Hansen

### Direktion

På vegne af: Family Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-454466195103

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-03-19 07:17:23Z

NEM ID 

## Dennis Vestergaard Hansen

### Dirigent

På vegne af: Family Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-454466195103

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-03-19 07:17:23Z

NEM ID 

## Johnny Hansen

### Direktion

På vegne af: Family Properties ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-527171085574

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-03-19 07:17:25Z

NEM ID 

## Peter Klindt Eilertsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:1267704592268

IP: 130.185.xxx.xxx

2021-03-19 07:37:07Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CXXIA-PPD4E-Y4ZDE-80WDV-2X3HD-QH3I3

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](mailto: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>