

**home of tomorrow ApS**

**Vestergade 72**

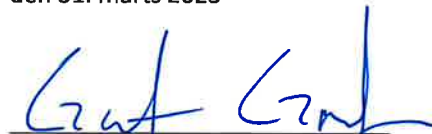
**8990 Fårup**

**CVR-nummer 41689927**

**Årsrapport**

**1. januar 2022 - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. marts 2023



Gustav Gradman

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

home of tomorrow ApS

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

home of tomorrow ApS  
Vestergade 72  
8990 Fårup

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 41689927  
Regnskabsperiode: 1. januar 2022 - 31. december 2022

### Direktion

Emil Bræmer-Jensen  
Gustav Gradman

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for home of tomorrow ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 31. marts 2023

Direktionen:



Emil Bræmer-Jensen



Gustav Gradman

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i home of tomorrow ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for home of tomorrow ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022, 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. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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.

#### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### 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.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, 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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers SØ, 31. marts 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

mne45819

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har haft sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2020/21
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
			Ej revideret.

---

**Perioden 1. januar - 31. december**

	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>355.075</b>	<b>158</b>
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	579.000	643
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>934.075</b>	<b>801</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4.626	0
	Finansielle indtægter	368.437	0
	Finansielle omkostninger	-168.613	-78
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.138.525</b>	<b>723</b>
1	Skat af årets resultat	-250.951	-160
	<b>Årets resultat</b>	<b>887.574</b>	<b>563</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.626	0
	Overført resultat	882.948	563
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>887.574</b>	<b>563</b>
2	Antal beskæftigede		



Note	Balance	2022 DKK	2020/21 1.000 DKK
			Ej revideret.
<hr/>			
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	9.499.000	8.170
	Investeringsaktiver	693.932	321
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.192.932</b>	<b>8.491</b>
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	104.626	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>104.626</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>10.297.558</b>	<b>8.491</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	546.250	0
	Andre tilgodehavender	80.628	0
	Periodeafgrænsningsposter	3.834	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>630.711</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>630.711</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>10.928.270</b>	<b>8.491</b>

		2022	2020/21
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
			Ej revideret.
<hr/>			
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.626	0
	Overført resultat	1.445.802	563
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.490.428</b>	<b>603</b>
	Hensættelser til udskudt skat	257.785	141
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>257.785</b>	<b>141</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.228.726	5.195
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.228.726</b>	<b>5.195</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	127.547	173
	Kreditinstitutter	290.014	44
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.171	10
	Selskabsskat	134.571	19
	Anden gæld	205.778	181
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.166.250	2.125
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.951.331</b>	<b>2.552</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.180.057</b>	<b>7.747</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>10.928.270</b>	<b>8.491</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Reserver for netto- opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	40	0	563	603
Årets resultat	0	5	883	888
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>5</b>	<b>1.446</b>	<b>1.490</b>

Noter	2022	2020/21
	DKK	1.000 DKK

Ej revideret.

---

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	116.047	141
Regulering af udskudt skat	134.904	19
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>250.951</b>	<b>160</b>

**2 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft ikke haft ansatte udover direktørerne, som er ulønnet.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.824.719	4.641
--	-----------	-------

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomhederne GEM Ejendomme ApS og GEM Ejendomme 1 ApS. Som administrationsselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med datterselskaberne for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 110 pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 9.499 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 320 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsintægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med lejeperioden.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Investeringsaktiver

Investeringsaktiver indregnes til kostpris.

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsf forhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

### Møllestræde

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 4,75 % - en ændring af afkastkravet med plus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 210 TDKK, og en ændring på minus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 260 TDKK.

### Allégaarden

Henset til markedssituationen er dagsværdien beregnet ud fra et afkast på 5,25 % - en ændring af afkastkravet med plus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 634 TDKK, og en ændring på minus 0,5 %-point vil ændre dagsværdien med 768 TDKK.

Afkastkravet er fastsat ud fra den på balancedagens markedsmæssige situation, baseret på en vurdering af ejendommens størrelse, beliggenhed, udlejningsgrad, mv.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse. Der er indregnet en regulering i 2022 på 579 TDKK. Dagsværdien på selskabets investeringsejendomme er 9.499 TDKK ultimo 2022.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller

## Anvendt regnskabspraksis

---

ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.