



home of tomorrow ApS

Vestergade 72, 8990 Fårup

CVR-nr. 41 68 99 27

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

Gustav Gradman
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for home of tomorrow ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 25. juni 2024

Direktion

Emil Bræmer-Jensen

Gustav Gradman

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i home of tomorrow ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for home of tomorrow ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers 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 revisorerers 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.

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 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 væsentligt 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.

Aarhus, den 25. juni 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Preben Pedersen

statsautoriseret revisor
mne32221

Selskabsoplysninger

Selskabet	home of tomorrow ApS Vestergade 72 8990 Fårup
	CVR-nr.: 41 68 99 27
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Emil Bræmer-Jensen Gustav Gradman
Revision	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Pr. 1. januar 2023 er Home of tomorrow ApS fusioneret med selskabets datterselskaber GEM Ejendomme ApS og GEM 1 Ejendomme ApS, med Home of tomorrow ApS som det fortsættende selskab. Sammenstilling af tal er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden. Sammenligningstal i årsrapporten er tilpasset. Der har derudover ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Selskabets ejendomsportefølje indregnes til dagsværdi og værdireguleringer i forbindelse hermed føres over resultatopgørelsen. Beregningen af dagsværdi foretages på baggrund af en anerkendt afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Værdiansættelsen indeholder elementer forbundet med skøn, herunder forventet driftsresultat og et fastsat afkastkrav. Afkastkravene fastsættes individuelt for hver ejendom og afspejler ejendomsstypen, ejendommens risikoprofil samt ejendomsmarkedet generelt.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	715.768	271.255
Værdiregulering af investeringsejendomme	65.750	702.555
1 Personaleomkostninger	-893.788	-1.705
Resultat før finansielle poster	-112.270	972.105
Andre finansielle indtægter	11.877	368.437
Øvrige finansielle omkostninger	-956.185	-220.635
Resultat før skat	-1.056.578	1.119.907
2 Skat af årets resultat	199.842	-230.029
Årets resultat	-856.736	889.878
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	889.878
Disponeret fra overført resultat	-856.736	0
Disponeret i alt	-856.736	889.878

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
	Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	110.000	0
3	Investeringsejendomme	17.811.722	12.178.573
	Andre investeringsaktiver	693.932	693.932
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.615.654</u>	<u>12.872.505</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.615.654</u>	<u>12.872.505</u>
Omsætningsaktiver			
	Råvarer og hjælpematerialer	0	7.768
	Aktiver bestemt for salg	2.079.109	0
	Varebeholdninger i alt	<u>2.079.109</u>	<u>7.768</u>
	Andre tilgodehavender	19.915	104.599
	Periodeafgrænsningsposter	9.375	22.985
	Tilgodehavender i alt	<u>29.290</u>	<u>127.584</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>21.041</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.108.399</u>	<u>156.393</u>
	Aktiver i alt	<u>20.724.053</u>	<u>13.028.898</u>

Balance 31. december

Passiver		2023	2022
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	<u>593.692</u>	<u>1.450.428</u>
	Egenkapital i alt	<u>633.692</u>	<u>1.490.428</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>52.638</u>	<u>236.863</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>52.638</u>	<u>236.863</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	9.604.808	5.966.445
	Andre pengekreditorer	<u>1.200.000</u>	<u>0</u>
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.804.808</u>	<u>5.966.445</u>
4	Kortfristet del af langfristet gæld	167.526	144.315
	Gæld til pengeinstitutter	506.629	1.265.631
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.526	156.521
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	7.119.583	3.166.250
	Selskabsskat	0	134.571
	Anden gæld	<u>1.378.651</u>	<u>467.874</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.232.915</u>	<u>5.335.162</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>20.037.723</u>	<u>11.301.607</u>
	Passiver i alt	<u>20.724.053</u>	<u>13.028.898</u>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.626	1.445.802	1.490.428
Korrektion som følge af fusion	0	-4.626	4.626	0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023	40.000	0	1.450.428	1.490.428
Resultatandel	0	0	-856.736	-856.736
	40.000	0	593.692	633.692

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	838.224	1.705
Pensioner	48.800	0
Andre omkostninger til social sikring	6.764	0
	<u>893.788</u>	<u>1.705</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	 <u>3</u>	 <u>3</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	116.047
Årets regulering af udskudt skat	-184.225	113.982
Regulering af tidligere års skat	-15.617	0
	<u>-199.842</u>	<u>230.029</u>

3. Investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme består af 10 boligejendomme på i alt 958 m² beliggende i Randers og omegn samt 1 industri- og logistikejendomme på i alt 153 m² beliggende i Randers og omegn.

Dagsværdien for de 2 ejendomme beliggende på Møllestræde er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 124 og en afkastfaktor på 5,00%

Dagsværdien for ejendommen beliggende på Erantisvej er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 74 og en afkastfaktor på 5,50%

Dagsværdien for ejendommen beliggende på Over Fussingvej er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 81 og en afkastfaktor på 5,50%

Dagsværdien for ejendommen beliggende på Anisvej er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 89 og en afkastfaktor på 5,00%

Dagsværdien for de 4 ejendomme beliggende på Allégården er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 397 og en afkastfaktor på 5,25%

Dagsværdien for ejendommen beliggende på Fladbrovej er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 105 og en afkastfaktor på 5,00%

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Dagsværdien for ejendommen beliggende på St. Voldgade er opgjort på baggrund af at budgetteret driftsafkast på t.kr 76 og en afkastfaktor på 7,00%

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 17.812 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.542 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.866 t.kr.

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.772.334	167.526	9.604.808	8.870.388
Andre pengekreditorer	1.200.000	0	1.200.000	0
	10.972.334	167.526	10.804.808	8.870.388

Noter

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	17.811.721
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	65.750
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.805 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.812 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.320 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har stillet garanti for købesum på 2.740 TDKK. For køb af ejendom som overtages 1. april 2024

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 31 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 3, i alt TDKK 83.

Restløbetid i 55 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på TDKK 3, i alt TDKK 146.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for home of tomorrow ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Pr. 1. januar 2023 er Home of tomorrow ApS fusioneret med selskabets datterselskaber GEM Ejendomme ApS og GEM 1 Ejendomme ApS, med Home of tomorrow ApS som det fortsættende selskab. Sammenstilling af tal er sket ved anvendelse af sammenlægningsmetoden. Sammenligningstal i årsrapporten er tilpasset

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, andre eksterne omkostninger og tilagt andre driftsintægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste"

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter ved udlejning indregnes som omsætning i takt med lejeperioden.

Nettoomsætningen fratrukket driftomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjenste"

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles og indregnes til de samlede afholdte omkostninger. Når arbejdet er færdiggjort, overføres den samlede værdi til den relevante post under materielle anlægsaktiver, og afskrives fra ibrugtagningstidspunktet.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre investeringsaktiver

Investeringsaktiver Indregnes til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.