
Strandhavehus ApS

Østre Strandvej 1, 3250 Gilleleje

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 35 48 19 90

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/7 2024

Lasse Nikolaj Nørgaard
Dirigent



Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 5 |
| Balance 31. december | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Strandhavehus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 12. juli 2024

Direktion

Lasse Nikolaj Nørgaard
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Strandhavehus ApS

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhavehus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 12. juli 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Strandhavehus ApS Østre Strandvej 1 3250 Gilleleje CVR-nr: 35 48 19 90 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gilleleje |
| Direktion | Lasse Nikolaj Nørgaard |
| Revisor | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Bruttofortjeneste før værdiregulering | | 4.156.651 | 4.675.910 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | 2 | 1.343.244 | 2.665.797 |
| Bruttofortjeneste efter værdiregulering | | 5.499.895 | 7.341.707 |
| Personaleomkostninger | 3 | -412.488 | -1.112.733 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -23.422 | -30.315 |
| Resultat før finansielle poster | | 5.063.985 | 6.198.659 |
| Finansielle indtægter | 4 | 798.384 | 0 |
| Finansielle omkostninger | | -2.685.742 | -1.725.316 |
| Resultat før skat | | 3.176.627 | 4.473.343 |
| Skat af årets resultat | 5 | -715.637 | -989.222 |
| Årets resultat | | 2.460.990 | 3.484.121 |

Resultatdisponering

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 2.400.000 | 3.000.000 |
| Overført resultat | 60.990 | 484.121 |
| | 2.460.990 | 3.484.121 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsjendomme | 6 | 121.179.153 | 126.185.021 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 7 | 92.209 | 115.631 |
| Indretning af lejede lokaler | 7 | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | | 121.271.362 | 126.300.652 |
| | | | |
| Deposita | 8 | 23.625 | 23.625 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 23.625 | 23.625 |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | 121.294.987 | 126.324.277 |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 127.698 | 82.081 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.162.678 | 3.565.936 |
| Andre tilgodehavender | | 1.269.273 | 2.627.328 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 6.108 | 14.839 |
| Tilgodehavender | | 5.565.757 | 6.290.184 |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | 485.006 | 0 |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | 6.050.763 | 6.290.184 |
| | | | |
| Aktiver | | 127.345.750 | 132.614.461 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|--------------------|--------------------|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 100.000 | 100.000 |
| Overført resultat | | 34.898.761 | 35.977.112 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 2.400.000 | 3.000.000 |
| Egenkapital | | 37.398.761 | 39.077.112 |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 6.500.447 | 6.763.412 |
| Hensatte forpligtelser | | 6.500.447 | 6.763.412 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 80.291.729 | 82.114.870 |
| Deposita | | 1.420.530 | 1.446.630 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 9 | 81.712.259 | 83.561.500 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 9 | 422.813 | 494.353 |
| Kreditinstitutter | | 0 | 119.467 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 542.729 | 599.390 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 77.798 | 27.014 |
| Selskabsskat | | 657.250 | 1.940.803 |
| Anden gæld | | 33.693 | 31.410 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 1.734.283 | 3.212.437 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 83.446.542 | 86.773.937 |
| | | | |
| Passiver | | 127.345.750 | 132.614.461 |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 10 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | I alt |
|--|----------------------|----------------------|--|-------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. januar | 100.000 | 35.977.112 | 3.000.000 | 39.077.112 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -3.000.000 | -3.000.000 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo | 0 | -2.561.306 | 0 | -2.561.306 |
| Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo | 0 | 1.100.613 | 0 | 1.100.613 |
| Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter | 0 | 321.352 | 0 | 321.352 |
| Årets resultat | 0 | 60.990 | 2.400.000 | 2.460.990 |
| Egenkapital 31. december | 100.000 | 34.898.761 | 2.400.000 | 37.398.761 |

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje grund og bygninger med udlejning og videresalg for øje.

2. Værdiregulering af investeringsaktiver

Regulering af investeringsejendomme

Salg af investeringsejendomme

| | 2023 | 2022 |
|--|------------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| | -1.203.804 | 692.217 |
| | 2.547.048 | 1.973.580 |
| | 1.343.244 | 2.665.797 |

3. Personaleomkostninger

Lønninger

Andre omkostninger til social sikring

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|------------------|
| | DKK | DKK |
| | 398.737 | 1.089.907 |
| | 13.751 | 22.826 |
| | 412.488 | 1.112.733 |

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| | | |
|--|----------|----------|
| | 1 | 2 |
|--|----------|----------|

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------|
| | DKK | DKK |
| | 184.020 | 0 |
| | 614.364 | 0 |
| | 798.384 | 0 |

5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| | DKK | DKK |
| | 657.250 | 986.205 |
| | 58.387 | 3.017 |
| | 715.637 | 989.222 |

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|---|----------------------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 94.366.997 |
| Afgang i årets løb | -3.802.064 |
| Kostpris 31. december | <u>90.564.933</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 31.818.024 |
| Årets værdireguleringer | 27.554 |
| Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver | -1.231.358 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>30.614.220</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>121.179.153</u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Fastlæggelsen af dagsværdi er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023 | 2022 |
|---|-------------|-------------|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 121.179.153 | 126.185.021 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | -1.203.804 | 692.217 |
| Stigning i markedsløje | 0,65% | 3,30% |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0% | 0% |
| Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter | 3,20% | 3,35% |
| Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter | 2,15% | 2,15% |
| Diskonteringsrente | 4,30% | 4,25% |
| Inflation | 1% | 1% |

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december er der anvendt en afkastprocent på 4,30%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i | <u>-0,50%</u> | <u>Basis</u> | <u>0,50%</u> |
|---------------------|---------------|--------------|--------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Afkastprocent | 3,8 | 4,30 | 4,8 |
| Dagsværdi | 137.123.778 | 121.179.153 | 108.556.325 |
| Ændring i dagsværdi | 15.944.625 | 0 | -12.622.828 |

7. Materielle anlægsaktiver

| | <u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u> | <u>Indretning af lejede lokaler</u> |
|---|--|---|
| | DKK | DKK |
| Kostpris 1. januar | 181.912 | 68.124 |
| Kostpris 31. december | 181.912 | 68.124 |
| Ned- og afskrivninger 1. januar | 66.281 | 68.124 |
| Årets afskrivninger | 23.422 | 0 |
| Ned- og afskrivninger 31. december | 89.703 | 68.124 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 92.209 | 0 |

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

| | <u>Deposita</u> |
|---|-----------------|
| | DKK |
| Kostpris 1. januar | 23.625 |
| Kostpris 31. december | 23.625 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | 23.625 |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| | DKK | DKK |
| 9. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser. | | |
| Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden: | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 75.919.885 | 78.783.096 |
| Mellem 1 og 5 år | 4.371.844 | 3.331.774 |
| Langfristet del | 80.291.729 | 82.114.870 |
| Inden for 1 år | 422.813 | 494.353 |
| | <u>80.714.542</u> | <u>82.609.223</u> |
| Deposita | | |
| Efter 5 år | 0 | 0 |
| Mellem 1 og 5 år | 1.420.530 | 1.446.630 |
| Langfristet del | 1.420.530 | 1.446.630 |
| Inden for 1 år | 0 | 0 |
| | <u>1.420.530</u> | <u>1.446.630</u> |
| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| | DKK | DKK |
| 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: | | |
| Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på | 121.179.153 | 126.185.021 |

Noter til årsregnskabet

| 2023 | 2022 |
|------|------|
| DKK | DKK |

10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Ejerpantebrev på i alt TDKK 3.600 stillet til sikkerhed for Nykredit's mellemværende med moderselskabet, Hillstrand ApS.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Hillstrand ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende til tilknyttede selskaber.

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhavehus ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af sikringen, mens den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Noter til årsregnskabet

Selskabet er sambeskattet med Hillstrand ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | |
|---|------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år |
| Indretning af lejede lokaler | 5 år |

Noter til årsregnskabet

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Noter til årsregnskabet

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.