
S-L HOLDING ApS

CVR-nr.: 87271013

Kystvej 6A
3100 Hornbæk

Årsrapport
1. september 2021 - 31. august 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/03/2023

Manicia Lina Lyngfeldt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden S-L HOLDING ApS
Kystvej 6A
3100 Hornbæk
e-mailadresse: sl@steenlyngfeldt.dk
CVR-nr.: 87271013
Regnskabsår: 01/09/2021 - 31/08/2022

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. september 2021 - 31. august 2022 for S-L HOLDING ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hornbæk, den 02/03/2023

Direktion

Manicia Lina Lyngfeldt

Steen Lyngfeldt

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i S-L HOLDING ApS

Jeg har opstillet årsrapporten for S-L HOLDING ApS for regnskabsåret 1. september 2021 – 31. august 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsrapporten. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 02/03/2023

Talsnedkeren v/Kurt Friborg Jensen
CVR-nr.: 36279079
Kurt Friborg Jensen, mne5883
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af ejendomme samt handel med ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres efter den afkastbaserede metode og opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. Ændring i afkastskravet på +/- 0,50% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 7.700 og t.kr. 10.200.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med Lyngfeldts Badehotel ApS.

Anvendt regnskabspraksis

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

Regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 efterfølgende beskrevet for hver enkelt regnskabspost.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter periodiseres og medtages i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret svarende beløb.

Indtægter vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter og andre omkostninger. Omkostninger, der afholdes med henblik på at vedligeholde ejendommenes standard, udgiftsføres i takt med, at arbejderne udføres.

Omkostninger vedrørende igangværende varme- og fællesregnskaber indregnes i balancen og påvirker således ikke driftsresultatet.

Andre driftsindtægter

I andre driftsindtægter er indregnet fortjeneste ved salg af bil.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til administration af selskabet, herunder kontorlokaler og bildrift.

Nedskrivning af omsætningsaktiver

Nedskrivning af omsætningsaktiver udgøres af nedskrivning af beholdningen af ejendomme bestemt til videresalg til forventet realisationsværdi.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

posterings direkte på egenkapitalen.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større reoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Driftsmidler måles til anskaffelsesprisen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle anlægsaktiver

Beholdning af børsnoterede aktier måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Pante- og gældsbreve måles til amortiseret kostpris.

Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter indregnet under gæld omfatter modtaget husleje, der vedrører det efterfølgende regnskabsår samt modtaget forsikringserstatning vedr. udgifter, der endnu ikke er afholdt.

Resultatopgørelse 1. sep. 2021 - 31. aug. 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		829.222	1.509.546
Lønninger		-191.705	-454.773
Andre omkostninger til social sikring		-1.704	-4.237
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-64.770	-21.704
Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver		-317.825	0
Resultat af ordinær primær drift		253.218	1.028.832
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-112.706	-636.476
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	0
Andre finansielle indtægter		101.724	64.116
Andre finansielle omkostninger		-312.131	-91.474
Ordinært resultat før skat		-369.895	364.998
Skat af årets resultat		102.362	-228.935
Årets resultat		-267.533	136.063
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	5.550.000
Overført resultat		-267.533	-5.413.937
I alt		-267.533	136.063

Balance 31. august 2022

Aktiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		61.800.000	64.900.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	64.770
Materielle anlægsaktiver i alt		61.800.000	64.964.770
Andre værdipapirer og kapitalandele		268.128	198.216
Andre tilgodehavender		317.543	303.722
Deposita		31.500	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		617.171	501.938
Anlægsaktiver i alt		62.417.171	65.466.708
Fremstillede varer og handelsvarer		7.688.693	4.836.694
Varebeholdninger i alt		7.688.693	4.836.694
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	195.625
Tilgodehavende skat		61.180	0
Andre tilgodehavender		1.197.338	470.064
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1	1.149.571	0
Periodeafgrænsningsposter		121.733	112.389
Tilgodehavender i alt		2.529.822	778.078
Likvide beholdninger		770.342	35.597
Omsætningsaktiver i alt		10.988.857	5.650.369
AKTIVER I ALT		73.406.028	71.117.077

Balance 31. august 2022

Passiver

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		50.671.310	50.938.843
Forslag til udbytte		0	5.550.000
Egenkapital i alt		50.871.310	56.688.843
Hensættelse til udskudt skat		10.333.785	10.436.147
Hensatte forpligtelser i alt		10.333.785	10.436.147
Gæld til realkreditinstitutter		10.848.227	769.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	10.848.227	769.423
Gæld til realkreditinstitutter		55.043	53.915
Gæld til banker		0	1.662.205
Leverandører af varer og tjenesteydelser		214.356	153.223
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	195.625
Skyldig selskabsskat		0	51.440
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		909.678	880.537
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	42.784
Periodeafgrænsningsposter		173.629	182.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.352.706	3.222.664
Gældsforpligtelser i alt		12.200.933	3.992.087
PASSIVER I ALT		73.406.028	71.117.077

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

3

Noter

1. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavende hos direktion og selskabsdeltager forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%.

Der er anvendt følgende rentesatser:

9,65%

9,55%

Der er ikke stillet sikkerhed for udlånene.

Fordringen med tillæg af renter vil blive indfriet ved overførsel af løn og udlodning af udbytte.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	10.903.270	55.043	10.848.227	10.888.000
	10.903.270	55.043	10.848.227	10.888.000

3. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme består af:

- 1 boligudlejningsejendom med 14 lejligheder.
- 2 sammenhængende ejerlejligheder anvendt til restaurationsdrift.
- 1 ejendom anvendt til frisør forretning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastsbaserede model.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdier.

Opsigelsesvarslet for alle boliglejemål er 3 måneder.

Det er ved dagsværdiberegningen forudsat at boligejendommene i det kommende år er 100% udlejet.

Ved dagsværdiberegningen er anvendt normaliserede driftsresultater.

Til fastsættelse af dagsværdier er anvendt følgende afkastskrav:

- Højeste afkastskrav (erhverv) 6,50%
- Laveste afkastskrav (boligudlejning) 3,38%
- Gennemsnitligt afkastskrav 4,96%

Ved ændring af afkastskrav med 0,50% er dagsværdien således (t.kr.):

- Stigende afkastsprocent 54.100
- Faldende afkastsprocent 72.000

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med direktion og kapitlejer for kildeskatter på t.kr. 174 .

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.903, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2022 udgør t.kr. 58.749.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 44.564, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2022 udgør t.kr. 62.139. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 44.500 deponeret til sikkerhed for bankgæld maks. 1.700.000 og ejerpantebrev på t.kr. 64 deponeret til sikkerhed for ejerforening.

6. Oplysning om aktiver eller forpligtelser, der indregnes til dagsværdi

	Værdi ultimo kr.	Årets urealiserede gevinst/tab indregnet i resultatopgørelsen kr.
Investeringsejendomme	61.800.000	-300.000
Børsnoterede aktier	268.128	69.912
	<u>62.068.128</u>	<u>-230.088</u>

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2021/22

3