

S-L HOLDING ApS

CVR-nr.: 87271013

Kystvej 6A
3100 Hornbæk

Årsrapport
1. september 2020 - 31. august 2021

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

24/02/2022

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
Kystvej6A
3100Hornbæk
e-mailadresse: sl@steenlyngfeldt.dk
CVR-nr: 87271013
Regnskabsår: 01/09/2020 - 31/08/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. september 2020 - 31. august 2021 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 23/02/2022

Direktion

Steen Lyngfeldt

Manicia Lina 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 2020 – 31. august 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, 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, 23/02/2022

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

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 afkastkravet på +/- 0,50% vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -t.kr. 7.900 og t.kr. 10.700.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Udlejningen har været på et stabilt niveau.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er i tiden fra 31. august 2020 til årsrapportens underskrivelse ikke indtruffet forhold, der efter ledelsens opfattelse har væsentlig påvirkning på selskabets økonomiske stilling.

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.

Ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling

Ændring i lagre udgøres af nedskrivning af beholdningen af ejendomme bestemt til videresalg til forventet realisationsværdi.

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 investeringsejendom.

Administrationsomkostninger

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

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 årests 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 posteringer 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

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

Investeringsjendomme 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 renoveringsarbejder 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

Kapitalandele i datterselskaber måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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 nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal 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. 2020 - 31. aug. 2021

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 1.509.546 | 1.369.603 |
| Lønninger | | -454.773 | -217.411 |
| Andre omkostninger til social sikring | | -4.237 | -1.634 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -21.704 | -8.493 |
| Nedskrivning af omsætningsaktiver, bortset fra finansielle omsætningsaktiver | | 0 | -37.116 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.028.832 | 1.104.949 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -636.476 | 0 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 0 | 3.587.686 |
| Andre finansielle indtægter | | 64.116 | 20.047 |
| Andre finansielle omkostninger | | -91.474 | -94.790 |
| Ordinært resultat før skat | | 364.998 | 4.617.892 |
| Skat af årets resultat | | -228.935 | -1.021.556 |
| Årets resultat | | 136.063 | 3.596.336 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 5.550.000 | 56.500 |
| Overført resultat | | -5.413.937 | 3.539.836 |
| I alt | | 136.063 | 3.596.336 |

Balance 31. august 2021

Aktiver

| | Note | 2020/21 | 2019/20 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Investeringsejendomme | | 64.900.000 | 64.900.000 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 64.770 | 68.474 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 64.964.770 | 64.968.474 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 0 | 40.000 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 198.216 | 134.100 |
| Andre tilgodehavender | | 303.722 | 276.543 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 501.938 | 450.643 |
| Anlægsaktiver i alt | | 65.466.708 | 65.419.117 |
| Fremstillede varer og handelsvarer | | 4.836.694 | 4.563.829 |
| Varebeholdninger i alt | | 4.836.694 | 4.563.829 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 195.625 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 470.064 | 99.339 |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | | | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 112.389 | 131.255 |
| Tilgodehavender i alt | | 778.078 | 230.594 |
| Likvide beholdninger | | 35.597 | 35.597 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 5.650.369 | 4.830.020 |
| AKTIVER I ALT | | 71.117.077 | 70.249.137 |

Balance 31. august 2021

Passiver

| | Note | 2020/21 | 2019/20 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| | | kr. | kr. |
| Registreret kapital mv. | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 50.938.843 | 56.352.780 |
| Forslag til udbytte | | 5.550.000 | 56.500 |
| Egenkapital i alt | | 56.688.843 | 56.609.280 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 10.436.147 | 10.351.959 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 10.436.147 | 10.351.959 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 769.423 | 823.322 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1 | 769.423 | 823.322 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 53.915 | 52.442 |
| Gæld til banker | | 1.662.205 | 916.303 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 153.223 | 147.338 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 195.625 | 57.748 |
| Skyldig selskabsskat | | 51.440 | 352.301 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 880.537 | 647.807 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 42.784 | 118.058 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 182.935 | 172.579 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.222.664 | 2.464.576 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 3.992.087 | 3.287.898 |
| PASSIVER I ALT | | 71.117.077 | 70.249.137 |

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Note

2

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt ultimo | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----------------|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Prioritetsgæld | 823.338 | 53.915 | 769.423 | 548.000 |
| | 823.338 | 53.915 | 769.423 | 548.000 |

2. 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 hotel- og 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 eksternt 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) 6,00% (sidste år 6,00%)
 Laveste afkastskrav (boligudlejning) 3,35% (sidste år 3,35%)
 Gennemsnitligt afkastskrav 4,89% (sidste år 4,85%)

Ved ændring af afkastskrav med 0,50% er dagsværdien således (t.kr.):
 Stigende afkastprocent 57.000 (sidste år 53.700)
 Faldende afkastprocent 75.600 (sidste år 71.300)

3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med datterselskabet for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 823, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2021 udgør t.kr. 3.103.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 44.564, der giver pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/8 2021 udgør t.kr. 62.434. 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.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

| | |
|------------------------------|----------------|
| | 2020/21 |
| Gennemsnitligt antal ansatte | 2 |