
KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 ApS

CVR-nr.: 31256593

Sandvigsvej 9
2670 Greve

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

28/03/2024

Carsten Leth
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 ApS
Sandvigsvej 9
2670 Greve

CVR-nr.: 31256593
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 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.

Greve, den 28/03/2024

Direktion

Carsten Leth

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er drift og udlejning af ejendommen Karlslunde Strandvej 84.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for år 2023 udviser et overskud på t.kr. 169, hvilket anses som tilfredsstillende.

Der forventes et resultat for 2024 på niveau med 2023.

Selskabets ejendom omfatter en blandet beboelses- og butiksejendom på Karlslunde Strandvej 84, Karlslunde. Ejendommens afkast udgør 7,8% på tidspunktet for regnskabsafslæggelsen, hvilket anses for tilfredsstillende for en blandet beboelses- og butiksejendom, hvorfor der ikke vurderes at være behov for yderligere nedskrivning af ejendommen.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 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 beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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 "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, med mindre det afledte finansielle instrument klassificeres og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig afdækning, jf. nedenfor.

Regnskabsmæssig afdækning

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

Ændringen i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for afdækning af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den afdækkede 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 afdækkede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb – som er udskudt under egenkapitalen – fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den afdækkede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den afdækkede transaktion.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af bolig indregnes i resultatopgørelsen med fakturering som indtægtskriterium.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration m.v..

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af koncernen. Leth Ejendomme ApS er administrationsselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider. Afskrivningsgrundlag reduceres med forventet scrapværdi.

Bygninger 25 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret. Den skattemæssige grænse for småaktiver udgør for indeværende år kr. 32.000.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristede gældsforpligtelser.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrations selskabet. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrations selskabet.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		257.884	149.706
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-15.238	-15.238
Resultat af ordinær primær drift		242.646	134.468
Øvrige finansielle omkostninger		-25.157	-27.955
Ordinært resultat før skat		217.489	106.513
Skat af årets resultat	2	-48.003	-24.037
Årets resultat		169.486	82.476
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		169.486	82.476
I alt		169.486	82.476

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		3.355.373	3.370.611
Materielle anlægsaktiver i alt	3	3.355.373	3.370.611
Anlægsaktiver i alt		3.355.373	3.370.611
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		46.816	13.800
Andre tilgodehavender		218.883	0
Tilgodehavender i alt		265.699	13.800
Likvide beholdninger		0	0
Omsætningsaktiver i alt		265.699	13.800
AKTIVER I ALT		3.621.072	3.384.411

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.908.584	1.739.098
Egenkapital i alt		2.033.584	1.864.098
Hensættelse til udskudt skat		153.100	143.900
Hensatte forpligtelser i alt		153.100	143.900
Gæld til realkreditinstitutter		800.946	948.043
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	800.946	948.043
Gæld til realkreditinstitutter		150.000	150.000
Gæld til banker		17.181	66.406
Leverandører af varer og tjenesteydelser		313.869	2.567
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		19.650	40.534
Skyldig selskabsskat		38.803	14.837
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		93.939	154.026
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		633.442	428.370
Gældsforpligtelser i alt		1.434.388	1.376.413
PASSIVER I ALT		3.621.072	3.384.411

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2023 kr.	2022 kr.
Bygninger	15.238	15.238
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	15.238	15.238

2. Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	38.803	14.837
Ændring af udskudt skat	9.200	9.200
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	48.003	24.037

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	3.568.705	0	0
Tilgang	0	0	0
Afgang	-0	-0	-0
Kostpris ultimo	3.568.705	0	0
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0	0
Af- og nedskrivning primo	-198.094	-0	-0
Årets afskrivning	-15.238	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-213.332	-0	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.355.373	0	0

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør pr. 31/12 2023 t.kr. 100 og pr. 31/12 2022 t.kr. 200.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er omfattet af sambeskatning med administrationselskabet Leth ApS. CVR-nr. 29912645, og hæfter solidarisk for skatten med selskaberne i denne sambeskatningskreds. Herudover ingen væsentlige eventualforpligtelser.

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Selskabets investeringsejendom indregnet med tkr. 3.355 pr. 31. december 2023 ligger til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og bankgæld på i alt tkr. 968 pr. 31. december 2023.

7. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	1