

---

# **KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 ApS**

**CVR-nr.: 31256593**

Sandvigsvej 9  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**16/06/2023**

---

**Carsten Leth**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** KARLSLUNDE STRANDVEJ 84 ApS  
Sandvigsvej 9  
2670 Greve

CVR-nr.: 31256593  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for år 2022 udviser et overskud på t.kr. 162, hvilket anses som tilfredsstillende.

Der forventes et resultat for 2023 på niveau med 2022.

Selskabets ejendom omfatter en blandet beboelses- og butiksejendom på Karlslunde Strandvej 84, Karlslunde. Ejendommens afkast udgør 4,4% 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 regnskabsafslutning

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## 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. 31.000.

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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>149.706</b>	<b>264.642</b>
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-15.238	-15.238
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>134.468</b>	<b>249.404</b>
Øvrige finansielle omkostninger		-27.955	-26.606
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>106.513</b>	<b>222.798</b>
Skat af årets resultat	2	-24.037	-50.709
<b>Årets resultat</b>		<b>82.476</b>	<b>172.089</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		82.476	172.089
<b>I alt</b>		<b>82.476</b>	<b>172.089</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		3.370.611	3.385.849
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3</b>	<b>3.370.611</b>	<b>3.385.849</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.370.611</b>	<b>3.385.849</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.800	20.825
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>13.800</b>	<b>20.825</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.800</b>	<b>20.825</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>3.384.411</b>	<b>3.406.674</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.739.098	1.656.622
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.864.098</b>	<b>1.781.622</b>
Hensættelse til udskudt skat		143.900	134.700
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>143.900</b>	<b>134.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		948.043	1.093.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4</b>	<b>948.043</b>	<b>1.093.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		150.000	150.000
Gæld til banker		66.406	33.848
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.567	7.661
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		40.534	0
Skyldig selskabsskat		14.837	41.509
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		154.026	163.554
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>428.370</b>	<b>396.572</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.376.413</b>	<b>1.490.352</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>3.384.411</b>	<b>3.406.674</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2022 kr.	2021 kr.
Bygninger	15.238	15.238
Produktionsanlæg og maskiner	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<u>15.238</u>	<u>15.238</u>

### 2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	14.837	41.409
Ændring af udskudt skat	9.200	9.300
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>24.037</u>	<u>50.709</u>

### 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
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.568.705</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Opskrivninger primo	0	0	0
Årets opskrivning	0	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-182.856	-0	-0
Årets afskrivning	-15.238	-0	-0
Tilbageførsel ved afgang	0	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-198.094</b>	<b>-0</b>	<b>-0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>3.370.611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **4. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Andel af langfristet gæld der forfalder efter 5 år udgør pr. 31/12 2022 t.kr. 200 og pr. 31/12 2021 t.kr. 400.

#### **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. 3.371 pr. 31. december 2022 ligger til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld og bankgæld på i alt tkr. 1.164 pr. 31. december 2022.

#### **7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

Gennemsnitligt antal ansatte

**2022**

1