



Tlf.: 96 79 19 00  
skagen@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Spliidsvej 25 A  
DK-9990 Skagen  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HYTTEN APS**  
**JENS BERGS VEJ 2A, 9990 SKAGEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. juni 2024

---

Clint Lundum

**CVR-NR. 32 67 74 87**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hytten ApS Jens Bergs Vej 2A 9990 Skagen
	CVR-nr.: 32 67 74 87 Stiftet: 22. januar 2010 Kommune: Frederikshavn Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Clint Lundum
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Spliidsvej 25 A 9990 Skagen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank A/S Sct. Laurentii Vej 39 B 9990 Skagen
	Danske Bank A/S Danmarksgade 70 E 9900 Frederikshavn

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 6. maj 2024

Direktion:

---

Clint Lundum

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Hytten ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Hytten ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skagen, den 6. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ole Ejsing  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28683

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive restaurationsvirksomhed og anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets aktiviteter er i al væsentlighed forløbet som forventet og det er ledelsens opfattelse, at Hytten ApS er kommet fornuftigt ud af regnskabsåret.

Årets resultat efter skat udgør 63.870 kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilsvarende resultat for regnskabsåret 2024.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.970.835</b>	<b>3.076.376</b>
Personaleomkostninger.....	1	-2.551.558	-2.450.257
Af- og nedskrivninger.....		-175.818	-166.185
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>243.459</b>	<b>459.934</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-167.026	-162.326
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>76.433</b>	<b>297.608</b>
Skat af årets resultat.....	3	-17.555	-65.041
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>58.878</b>	<b>232.567</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		122.000	117.800
Overført resultat.....		-63.122	114.767
<b>I ALT</b> .....		<b>58.878</b>	<b>232.567</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grund og bygning.....		6.814.373	6.895.553
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		289.387	307.958
Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.....		0	43.067
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.103.760</b>	<b>7.246.578</b>
Lejededesitum.....		3.500	3.500
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>3.500</b>	<b>3.500</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.107.260</b>	<b>7.250.078</b>
Varelager.....		25.000	35.000
<b>Varebeholdninger.....</b>		<b>25.000</b>	<b>35.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	20.405
Andre tilgodehavender.....		344.551	213.741
Tilgodehavende selskabsskat.....		70.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	9.686
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>414.551</b>	<b>243.832</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.071.824</b>	<b>1.447.600</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.511.375</b>	<b>1.726.432</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.618.635</b>	<b>8.976.510</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		125.001	125.001
Overført overskud.....		2.050.787	2.113.908
Forslag til udbytte.....		122.000	117.800
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.297.788</b>	<b>2.356.709</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		111.236	93.681
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>111.236</b>	<b>93.681</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.744.425	2.907.835
Banklån.....		992.560	991.320
Sælgerpantebreve.....		1.373.241	1.564.462
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.110.226</b>	<b>5.463.617</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		168.312	167.972
Sælgerpantebreve.....		194.171	185.648
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		104.168	373.489
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		181.364	192.129
Selskabsskat.....		0	1.624
Anden gæld.....		451.370	141.641
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.099.385</b>	<b>1.062.503</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.209.611</b>	<b>6.526.120</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.618.635</b>	<b>8.976.510</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.001	2.113.909	117.800	2.356.710
Forslag til resultatdisponering.....		-63.122	122.000	58.878
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-117.800	-117.800
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.001</b>	<b>2.050.787</b>	<b>122.000</b>	<b>2.297.788</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	6	6	
Løn og gager.....	2.447.934	2.356.281	
Pensioner.....	50.827	44.548	
Andre omkostninger til social sikring.....	28.198	22.468	
Andre personaleomkostninger.....	24.599	26.960	
	<b>2.551.558</b>	<b>2.450.257</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	167.026	162.326	
	<b>167.026</b>	<b>162.326</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	41.624	
Regulering af udskudt skat.....	17.555	23.417	
	<b>17.555</b>	<b>65.041</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Mat. anlægs- aktiver under udførelse og forudbet.
	Grund og bygning		
Kostpris 1. januar 2023.....	7.210.289	511.688	43.067
Tilgang.....	43.067	33.000	0
Afgang.....	0	0	-43.067
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>	<b>7.253.356</b>	<b>544.688</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....	314.736	203.730	0
Årets afskrivninger .....	124.247	51.571	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....</b>	<b>438.983</b>	<b>255.301</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023..</b>	<b>6.814.373</b>	<b>289.387</b>	<b>0</b>

## NOTER

					Note
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>					<b>5</b>
kr.				Lejededesitum	
Kostpris 1. januar 2023.....				3.500	
Kostpris 31. december 2023.....				3.500	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>				<b>3.500</b>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
kr.	31/12 2023	Afdrag	Restgæld	31/12 2022	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.912.737	168.312	2.141.759	3.075.807	
Banklån.....	992.560	0	0	991.320	
Sælgerpantebreve.....	1.567.412	194.171	990.080	1.750.110	
	<b>5.472.709</b>	<b>362.483</b>	<b>3.131.839</b>	<b>5.817.237</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Ingen.					
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til DLR Kredit, 2.991.161 kr., er der givet pant i ejerlejlighed nr. 1 matr. nr. 0356d, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.814.373 kr.					
Til sikkerhed for gæld til Nordjyske Bank, 1.000.000 kr., er der givet pant i ejerlejlighed nr. 1 matr. nr. 0356d, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.814.373 kr.					
Til sikkerhed for gæld til Petri Holding ApS og SCH ApS, 1.588.068 kr., er der givet pant i ejerlejlighed nr. 1 matr. nr. 0356d, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.814.373 kr.					
Til sikkerhed for bankmellemværende har virksomheden stillet virksomhedspant på nominelt 1.000.000 kr. Virksomhedspantet omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....				289.387	
Varebeholdninger.....				25.000	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hytten ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver, samt modtage Covid 19 kompensation.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grund og bygning, andre anlæg, driftsmateriel og inventar samt indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grund.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygning.....	20 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-10 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver**

Deposita omfatter huslejedeposita, som indregnes og måles til kostpris. Der afskrives ikke på deposita.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

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

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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