

Sletten Hus ApS

GI Strandvej 216
3050 Humlebæk

CVR-nr. 32779654

Årsrapport 2023

1. januar 2023 - 31. december 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 22. maj 2024

Lars Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Sletten Hus ApS
GI Strandvej 216
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 32779654

Direktion

Anja Toftegaard Kristensen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendommen Gl. Strandvej 200, 3050 Humlebæk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -17.983 mod DKK -17.720 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 188.535.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Sletten Hus 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 2023 - 31. december 2023.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 22. maj 2024

I direktionen

Anja Toftegaard Kristensen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Sletten Hus ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Søborg, den 22. maj 2024

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

mne34318

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som er indregnet og periodiseret i henhold til lejeaftale.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Grunde og bygninger opskrives jævnlige til dagsværdi pr. balancedagen, hvor opskrivningen bindes på reserve for nettoopskrivninger under egenkapitalen med fradrag af de løbende afskrivninger som kan henføres til opskrivningerne og med fradrag af den tilhørende udskudte skat.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter regulering af anlægsaktiver fra kostpris til dagsværdi. Opskrivningen bindes på reserve for nettoopskrivninger på egenkapitalen med fradrag af de løbende afskrivninger som kan henføres til opskrivningerne og med fradrag af den tilhørende udskudte skat. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de opskrevne aktiver.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		45.030	30.615
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-20.982	-17.501
Resultat af primær drift		24.048	13.114
Finansielle omkostninger	2	-47.104	-35.832
Resultat før skat		-23.056	-22.718
Skat af årets resultat	3	5.073	4.998
Årets resultat		-17.983	-17.720

Resultatdisponering

	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-17.983	-17.720
Årets resultat	-17.983	-17.720

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		2.079.018	2.100.000
Materielle anlægsaktiver	4, 6	2.079.018	2.100.000
Anlægsaktiver		2.079.018	2.100.000
Udskudte skatteaktiver	3	51	0
Tilgodehavender		51	0
Likvide beholdninger		24.489	12.490
Omsætningsaktiver		24.540	12.490
Aktiver i alt		2.103.558	2.112.490

Passiver

	Note	31-12-2023	31-12-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		116.765	116.765
Overført resultat		-8.230	9.753
Egenkapital		188.535	206.518
Hensættelser til udskudt skat	3	0	5.022
Hensatte forpligtelser		0	5.022
Gæld til realkreditinstitutter		1.725.396	1.748.807
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.725.396	1.748.807
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		26.427	29.443
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.000	12.500
Gæld til associerede virksomheder		148.700	108.700
Anden gæld		1.500	1.500
Kortfristede gældsforpligtelser		189.627	152.143
Gældsforpligtelser		1.915.023	1.900.950
Passiver i alt		2.103.558	2.112.490
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. januar 2022	80.000	0	27.473	107.473
Overført via resultatdisponeringen			-17.720	-17.720
Årets opskrivning af anlægsaktiver		149.699		149.699
Skat af egenkapitalposter		-32.934		-32.934
Egenkapital pr. 1. januar 2023	80.000	116.765	9.753	206.518
Overført via resultatdisponeringen			-17.983	-17.983
Egenkapital pr. 31. december 2023	80.000	116.765	-8.230	188.535

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	20.982	17.501
I alt	<u>20.982</u>	<u>17.501</u>

2. Finansielle omkostninger

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	47.104	35.832
I alt	<u>47.104</u>	<u>35.832</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2023	5.022		
Skat af årets resultat	-5.073	-5.073	27.936
Skyldig pr. 31. december 2023	<u>-51</u>		
Skat af opskrivningshenlæggelser posteret direkte på egenkapitalen		0	-32.934
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen		<u>-5.073</u>	<u>-4.998</u>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>			
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-51		
I alt	<u>-51</u>		

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2022
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 01-01-2023	2.217.334	2.217.334	2.217.334
Korrektion primo	-138.456	-138.456	0
Kostpris pr. 31-12-2023	2.078.878	2.078.878	2.217.334
Opskrivninger pr. 01-01-2023	149.699	149.699	0
Årets opskrivninger	0	0	149.699
Afgang i året	0	0	0
Opskrivninger pr. 31-12-2023	149.699	149.699	149.699
Af- og nedskrivninger pr. 01-01-2023	-267.033	-267.033	-249.532
Korrektion primo	138.456	138.456	0
Årets afskrivninger	-20.982	-20.982	-17.501
Af- og nedskrivninger pr. 31-12-2023	-149.559	-149.559	-267.033
Regnskabsmæssig værdi pr. 31-12-2023	2.079.018	2.079.018	2.100.000

5. Langfristede forpligtelser

	31-12-2023	31-12-2022
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	1.751.823	1.778.250
Gældsforpligtelser i alt	1.751.823	1.778.250
Gæld til realkreditinstitutter	26.427	29.443
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	26.427	29.443
Gæld til realkreditinstitutter	1.649.438	1.571.515
Gæld, der forfalder efter fem år	1.649.438	1.571.515

Noter, fortsat

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2023	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	400.000	2.079.018
Realkreditpantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.	1.808.000	2.079.018

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anja Toftegaard Kristensen

Direktør

Serienummer: 3a98f53b-352e-48a5-9dea-b35e604ac268

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-05-27 11:39:04 UTC



Lasse Sværke

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ff9f72e1-23fa-418e-a53b-54cf1a82be50

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-05-27 12:09:37 UTC



Lars Kristensen

Dirigent

Serienummer: baac96b8-385c-4f32-99ca-d990c91563b0

IP: 188.176.xxx.xxx

2024-05-27 13:29:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7XJEG-E18N8-7QH4I-5F88C-7IDIN-0DEEA

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**