



Humblebæk Strandhuse ApS

Jægersborg Alle 93, 2820 Gentofte


CVR-nr. 38 89 25 33

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2024

Morten Sundbø Hovmand
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Humlebæk Strandhuse 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 27. juni 2024

Direktion

Morten Sundbø Hovmand

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Humlebæk Strandhuse ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Humlebæk Strandhuse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. juni 2024

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	Humlebæk Strandhuse ApS Jægersborg Alle 93 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 38 89 25 33
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 25. august 2017
	Hjemsted: Gentofte
Direktion	Morten Sundbø Hovmand
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i opførelse af boliger, besiddelse og drift af fast ejendom med henblik på udlejning og samt hermed beslægtet virksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 3.416.467, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 9.955.299.

Resultatet er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme på 3,9 mio. kr.

Ledelsen anser årets resultat som forventet, når der bortses fra dagsværdireguleringen.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		1.345.803	-22.183
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.889.813	18.919.622
Finansielle omkostninger	2	-1.841.717	-912.713
Resultat før skat		-4.385.727	17.984.726
Skat af årets resultat	3	969.260	-3.725.008
Årets resultat		-3.416.467	14.259.718
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.416.467	14.259.718
		-3.416.467	14.259.718

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		45.100.000	54.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	45.100.000	54.000.000
Deposita		50.000	50.000
Finansielle anlægsaktiver		50.000	50.000
Anlægsaktiver i alt		45.150.000	54.050.000
Likvide beholdninger		278.126	580.744
Omsætningsaktiver i alt		278.126	580.744
Aktiver i alt		45.428.126	54.630.744

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		9.905.299	13.321.766
Egenkapital		9.955.299	13.371.766
Hensættelse til udskudt skat		2.755.748	3.725.008
Hensatte forpligtelser i alt		2.755.748	3.725.008
Banker		23.100.000	26.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.963.692	10.435.233
Langfristede gældsforpligtelser	5	32.063.692	36.435.233
Modtagne forudbetalinger fra kunder		35.100	167.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.447	324.587
Gæld til tilknyttede virksomheder		902	0
Anden gæld		85.375	83.375
Periodeafgrænsningsposter		30.273	22.775
Deposita		475.290	501.000
Kortfristede gældsforpligtelser		653.387	1.098.737
Gældsforpligtelser i alt		32.717.079	37.533.970
Passiver i alt		45.428.126	54.630.744
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	13.321.766	13.371.766
Årets resultat	0	-3.416.467	-3.416.467
Egenkapital 31. december	50.000	9.905.299	9.955.299

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets moderselskab har løbende givet lånekapital for at styrke selskabets kapitalgrundlag, og træder således tilbage for øvrige kreditorer ved den afgivne tilbagetrædelseserklæring. Herudover har kapitalejerne afgivet støtteerklæring til finansiering af driften for det kommende regnskabsår, så forpligtelser kan afregnes i takt med forfald.

	2023	2022
	DKK	DKK
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	454.461	218.469
Andre finansielle omkostninger	1.387.256	694.244
	1.841.717	912.713
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	-969.260	3.725.008
	-969.260	3.725.008

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	35.080.378
Tilgang i årets løb	49.363
Afgang i årets løb	-3.578.749
Kostpris 31. december	<u>31.550.992</u>
Værdireguleringer 1. januar	18.919.622
Årets værdireguleringer	-3.485.037
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.885.577
Værdireguleringer 31. december	<u>13.549.008</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>45.100.000</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er fastsat til 4,1%.

Der har i regnskabsåret været afhændet en identisk ejendom, som er sket til uafhængig part. Salgsprisen understøtter værdiansættelsen pr. 31. december 2023.

Ændringer i skøn over afkastkrav på hhv. +0,25% og -0,25% vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen med henholdsvis t.kr. -2.400 og t.kr. 2.700.

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Banker	26.000.000	23.100.000	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.435.233	8.963.692	0	0
	36.435.233	32.063.692	0	0

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet DuraLiving ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.kr. 23.100, har selskabet stillet sikkerhed i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 45.100 pr. 31. december 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Humlebæk Strandhuse ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af uafhængig vurderingsmand, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver består af deposita, som måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem netto-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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, deposita, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.