

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Hjottel Real Estate Solutions I/S

Emiliekildevej 35A, 2930 Klampenborg

CVR-nr. 41 10 75 96

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juli 2024.

Adam Sebastian Sheikh Hjorth
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Balance	6
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	8
Resultatopgørelse	5

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hjottel Real Estate Solutions I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klampenborg, den 9. juli 2024

Direktion

Adam Sebastian Sheikh Hjorth

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i Hjottel Real Estate Solutions I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Hjottel Real Estate Solutions I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisorerets 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.

København, den 9. juli 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Claus Carlsen

statsautoriseret revisor
mne23451

Selskabsoplysninger

Selskabet	Hjottel Real Estate Solutions I/S Emiliekildevej 35A 2930 Klampenborg
	CVR-nr.: 41 10 75 96
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Adam Sebastian Sheikh Hjorth
Revisor	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering og salg af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -562.941 kr. mod -297.612 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -8.475.727 kr. mod 6.479.736 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2023 kr.	2022 kr.
Bruttotab	-562.941	-297.612
Værdiregulering af investeringsejendomme	2.290.750	-236.345
1 Personaleomkostninger	0	-162.189
Resultat før finansielle poster	1.727.809	-696.146
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-9.300.000	7.690.000
Andre finansielle indtægter	9	7.350
Øvrige finansielle omkostninger	-903.545	-521.468
Årets resultat	-8.475.727	6.479.736
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	6.479.736
Disponeret fra overført resultat	-8.475.727	0
Disponeret i alt	-8.475.727	6.479.736

Balance 31. december

Aktiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	22.000.000	19.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>19.500.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	9.300.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>9.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>22.000.000</u>	<u>28.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	87.500
Periodeafgrænsningsposter	80.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>80.000</u>	<u>87.500</u>
Likvide beholdninger	0	6.406
Omsætningsaktiver i alt	<u>80.000</u>	<u>93.906</u>
Aktiver i alt	<u>22.080.000</u>	<u>28.893.906</u>

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Kapitalkonto, Freehold ApS (33,00%)		
Kapitalkonto, primo	3.558.089	1.419.776
Andel af årets resultat	0	2.138.313
Afgang kapitalkonto	-3.558.089	0
Kapitalkonto, Freehold ApS (33,00%) i alt	<u>0</u>	<u>3.558.089</u>
Kapitalkonto, Splush Design & Productions ApS (67,00%)		
Kapitalkonto, primo	7.224.000	2.882.577
Andel af årets resultat	-8.475.726	4.341.423
Tilgang kapitalkonto	3.558.089	0
Kapitalkonto, Splush Design & Productions ApS, ultimo	<u>2.306.363</u>	<u>7.224.000</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til finansieringsinstitutter	9.174.298	8.293.145
Deposita	0	18.750
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.174.298</u>	<u>8.311.895</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	645.473	231.395
Gæld til pengeinstitutter	15.784	7.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser	383.135	243.863
Anden gæld	9.554.947	9.317.579
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>10.599.339</u>	<u>9.799.922</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>19.773.637</u>	<u>18.111.817</u>
Passiver i alt	<u>22.080.000</u>	<u>28.893.906</u>
5 Oplysninger om dagsværdi		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2023 kr.	2022 kr.	
1. Personaleomkostninger			
Lønninger og gager	0	162.000	
Andre omkostninger til social sikring	0	189	
	0	162.189	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1	
2. Investeringsejendomme			
Kostpris 1. januar 2023	15.858.810	14.872.465	
Tilgang i årets løb	209.250	986.345	
Kostpris 31. december 2023	16.068.060	15.858.810	
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	3.641.190	3.877.535	
Årets regulering til dagsværdi	2.290.750	-236.345	
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	5.931.940	3.641.190	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	22.000.000	19.500.000	
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Kostpris 1. januar 2023	9.300.000	9.300.000	
Kostpris 31. december 2023	9.300.000	9.300.000	
Årets nedskrivning	-9.300.000	0	
Nedskrivninger 31. december 2023	-9.300.000	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0	9.300.000	
Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter			
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
		kr.	kr.
Emiliekildevvej 35B ApS, Klampenborg	100 %	-53.000	-102.245
		-53.000	-102.245

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
4. Gæld til finansieringsinstitutter		
Gæld til finansieringsinstitutter i alt	9.819.771	8.524.540
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-645.473</u>	<u>-231.395</u>
	<u>9.174.298</u>	<u>8.293.145</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.099.321</u>	<u>7.367.565</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2023		<u>22.000.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>2.290.750</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og ejerpantebreve, 9.819 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 22.000 t.kr.		

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hjottel Real Estate Solutions I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i tilknyttede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.”

Adam Sebastian Sheikh Hjorth

Direktør og dirigent

Serienummer: bf6b2aac-e4e6-489e-9964-87202d5c4c64

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-07-11 13:02:47 UTC



Claus Carlsen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 91db311c-842d-4523-842a-280756503aa2

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-07-11 13:09:38 UTC



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**