



DuraLiving ApS

Jægersborg Alle 93, 2820 Gentofte


CVR-nr. 42 01 63 73

Årsrapport for perioden

1. januar til 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2024

Morten Sundbø Hovmand
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

4

Ledelsesberetning

5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

6

Balance 31. december

7

Egenkapitalopgørelse

9

Noter

10

Anvendt regnskabspraksis

14

Ledelsespåtegning

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 29. juni 2024

Direktion

Morten Sundbø Hovmand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DuraLiving ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DuraLiving ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet har med virkning for indeværende regnskabsår foretaget tilvalg af udvidet gennemgang. Vi skal fremhæve, at der for sammenligningstillene i årsregnskabet ikke er udført udvidet gennemgang.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. juni 2024

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	DuraLiving ApS Jægersborg Alle 93 2820 Gentofte
	CVR-nr.: 42 01 63 73
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 5. januar 2021
	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 at opføre og udvikle ejendomme med henblik på salg og/eller udlejning samt anden beslægtet virksomhed hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 3.628.810, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en negativ egenkapital på DKK 10.519.223.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

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
Bruttotab		-309.231	-955.506
Personaleomkostninger	2	-2.350.864	-1.842.596
Resultat før finansielle poster		-2.660.095	-2.798.102
Finansielle indtægter	3	3.245.157	1.067.671
Finansielle omkostninger	4	-4.213.872	-3.265.554
Årets resultat		-3.628.810	-4.995.985
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-3.628.810	-4.995.985
		-3.628.810	-4.995.985

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.185.688	3.185.688
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	164.058	164.058
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	7	34.453.045	31.988.611
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	7	50.972.508	28.002.017
Deposita	7	25.500	0
Finansielle anlægsaktiver		88.800.799	63.340.374
Anlægsaktiver i alt		88.800.799	63.340.374
Andre tilgodehavender		39.316	623.238
Tilgodehavender		39.316	623.238
Likvide beholdninger		205.138	1.755.090
Omsætningsaktiver i alt		244.454	2.378.328
Aktiver i alt		89.045.253	65.718.702

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-10.559.223	-6.930.413
Egenkapital		-10.519.223	-6.890.413
Selskabsdeltagere og ledelse		89.256.264	71.841.188
Langfristede gældsforpligtelser	8	89.256.264	71.841.188
Kreditinstitutter		3.315.671	589
Gæld til tilknyttede virksomheder		606.375	577.500
Anden gæld		286.166	189.838
Periodeafgrænsningsposter		6.100.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		10.308.212	767.927
Gældsforpligtelser i alt		99.564.476	72.609.115
Passiver i alt		89.045.253	65.718.702
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	-6.930.413	-6.890.413
Årets resultat	0	-3.628.810	-3.628.810
Egenkapital 31. december	40.000	-10.559.223	-10.519.223

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer at egenkapitalen reetableres igennem positive resultater fra selskabets investeringer.

Selskabets kapitalejere og moderselskab har i året 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.

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	2.289.529	1.818.884
Andre omkostninger til social sikring	27.275	22.569
Andre personaleomkostninger	34.060	1.143
	<u>2.350.864</u>	<u>1.842.596</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>4</u>	<u>3</u>
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.411.121	657.307
Renteindtægter fra kapitalinteresser	1.833.961	406.133
Andre finansielle indtægter	75	4.231
	<u>3.245.157</u>	<u>1.067.671</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra kapitalinteresser	28.875	27.500
Andre finansielle omkostninger	4.167.637	3.235.144
Valutakurstab	17.360	2.910
	<u>4.213.872</u>	<u>3.265.554</u>

Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.185.688	3.145.688
Tilgang i årets løb	0	40.000
Kostpris 31. december	<u>3.185.688</u>	<u>3.185.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.185.688</u>	<u>3.185.688</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Humblebæk Strandhuse ApS	Hellerup	100%	9.955.299	-3.416.467
Hirschholm Slotspark ApS	Gentofte	100%	-4.444.912	-4.484.912

Noter

	2023 DKK	2022 DKK
6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	164.058	164.058
Kostpris 31. december	164.058	164.058
Regnskabsmæssig værdi 31. december	164.058	164.058

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Stadionkvarter Favrholt Holding ApS	Charlottenlund	50%	-272.429	0
Udviklingselskabet Hestehaven ApS	Charlottenlund	50%	-33.313	0

Stadionkvarter Favrholt Holding ApS og Udviklingselskabet Hestehaven ApS har ikke aflagt regnskab på tidspunktet generalforsamlingen, hvorfor årets resultat for de respektive selskaber ikke er oplyst.

7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder DKK	Tilgodehavende r hos kapitalinteresser DKK	Deposita DKK
Kostpris 1. januar	31.988.611	28.002.017	0
Tilgang i årets løb	2.464.434	22.970.491	25.500
Kostpris 31. december	34.453.045	50.972.508	25.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	34.453.045	50.972.508	25.500

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Selskabsdeltagere og ledelse	72.418.688	89.256.264	0	0
	72.418.688	89.256.264	0	0

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har overfor Hirschholm Slotspark ApS og Humlebæk Strandhuse ApS afgivet støtteerklæring, hvori selskabet erklærer at forpligte sig betingelsesløst gennem tilskud, lån eller kapitalindskud at sikre driften i selskaberne. Denne erklæring er gældende frem til 1. januar 2025.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet pantsat sine kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.186 pr. 31. december 2023.

Til sikkerhed for datterselskabernes mellemværende med kreditinstitutter har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DuraLiving 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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

DuraLiving ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse, banker samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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