
Strandhavehus III ApS

Østre Strandvej 1, 3250 Gilleleje

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 42 32 68 52

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 24/6 2024

Anders Brandt Hansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Strandhavehus III ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 24. juni 2024

Direktion

Lasse Nikolaj Nørgaard
direktør

Bestyrelse

Lasse Nikolaj Nørgaard

Anders Brandt-Hansen

Karl Johan Zøllner

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Strandhavehus III ApS

Konklusion

Det er 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.

Vi har revideret årsregnskabet for Strandhavehus III ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hillerød, den 24. juni 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

Selskabsoplysninger

Selskabet	Strandhavehus III ApS Østre Strandvej 1 3250 Gilleleje CVR-nr: 42 32 68 52 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 22. april 2021 Regnskabsår: 3. regnskabsår Hjemstedskommune: Gribskov
Bestyrelse	Lasse Nikolaj Nørgaard Anders Brandt-Hansen Karl Johan Zøllner
Direktion	Lasse Nikolaj Nørgaard
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
Advokat	WTC advokaterne A/S Slotsgade 36B 3400 Hillerød
Pengeinstitut	Nykredit Kalvebod Brygge 47 1780 København V

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Bruttotab før værdiregulering		-134.916	-52.314
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttotab efter værdiregulering		-134.916	-52.314
Finansielle indtægter	3	27.893	0
Finansielle omkostninger	4	-31.744	-710
Resultat før skat		-138.767	-53.024
Skat af årets resultat	5	-15.064	11.665
Årets resultat		-153.831	-41.359

Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-153.831	-41.359
	-153.831	-41.359

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		31.950.868	10.257.315
Materielle anlægsaktiver	6	31.950.868	10.257.315
Anlægsaktiver		31.950.868	10.257.315
Andre tilgodehavender		310.738	0
Udskudt skatteaktiv	7	0	15.064
Selskabsskat		0	3.533
Tilgodehavender		310.738	18.597
Likvide beholdninger		1.526.975	11.385
Omsætningsaktiver		1.837.713	29.982
Aktiver		33.788.581	10.287.297

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		43.000	40.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført resultat		19.785.087	-59.082
Egenkapital		19.828.087	-19.082
Gæld til associerede virksomheder		1.500.000	10.036.940
Langfristede gældsforpligtelser	8	1.500.000	10.036.940
Kreditinstitutter		1.517.170	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		143.324	269.439
Anden gæld		10.800.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser		12.460.494	269.439
Gældsforpligtelser		13.960.494	10.306.379
Passiver		33.788.581	10.287.297
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	0	-59.082	-19.082
Kontant kapitalforhøjelse	3.000	19.998.000	0	20.001.000
Årets resultat	0	0	-153.831	-153.831
Overført fra overkurs ved emission	0	-19.998.000	19.998.000	0
Egenkapital 31. december	43.000	0	19.785.087	19.828.087

Noter til årsregnskabet

1. Efterfølgende begivenheder

Gæld til associerede virksomheder på DKK 10.000.000 er blevet konverteret til egenkapital, efter balancedagen, i form af en kapitalforhøjelse, således at selskabet kan imødekomme tilbagebetalingen af et gældsbrief i 1. halvår af 2024.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb af fast ejendomme, byggeudvikling og dermed beslægtet virksomhed.

3. Finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter

	2023	2022
	DKK	DKK
	27.893	0
	27.893	0

4. Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger

	2023	2022
	DKK	DKK
	31.744	710
	31.744	710

5. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

	2023	2022
	DKK	DKK
	15.064	-11.665
	15.064	-11.665

Noter til årsregnskabet

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	10.257.852
Tilgang i årets løb	21.693.016
Kostpris 31. december	<u>31.950.868</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>31.950.868</u>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>918.038</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme under opførsel består af en enkelt ejendom som udgøres af Boliger og Ældreboliger, hvis dagsværdi udgør pr. 31. december 2023 en dagsværdi på DKK 31.950.868, og måles til kostpris, da dagsværdien af investeringsejendommene endnu ikke kan måles pålideligt, da projekterne stadig er på et tidligt stadie.

Dagsværdien forventes at blive opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker (DCF beregninger) baseret på ledelsens forventninger til fremtidige pengestrømme, afkastkrav m.v. Årets dagsværdiregulering vil blive indregnet i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for Strandholmen er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	31.950.868
Værdiregulering, resultatopgørelse	0

De anvendte skøn er baseret på 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 beregninger som er forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

7. Udskudt skatteaktiv

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
Udskudt skatteaktiv 1. januar	15.064	3.399
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>-15.064</u>	<u>11.665</u>
Udskudt skatteaktiv 31. december	<u>0</u>	<u>15.064</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
8. Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
Gæld til associerede virksomheder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>1.500.000</u>	<u>10.036.940</u>
Langfristet del	1.500.000	10.036.940
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>10.036.940</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve og købesums garantistillelser på i alt TDKK 16.373, giver sammen med en deponeret konto på TDKK 1.527, pant i investeringsejendomme, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	31.950.868	10.257.315

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Strandhavehus III ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen 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.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af og andre eksterne omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme under opførelse 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.

Investeringsjendomme under opførelse 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.

Noter til årsregnskabet

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme under udførelse indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.