



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**PLAYAEJENDOMME APS**  
**IRANVEJ 33, 2300 KØBENHAVN S**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. juni 2023

---

Thomas Hounou Rathleff

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Playaejendomme ApS Iranvej 33 2300 København S
	CVR-nr.: 42 44 31 31
	Stiftet: 7. juni 2021
	Kommune: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Hounou Rathleff
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Playaejendomme 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. juni 2023

Direktion:

---

Thomas Hounou Rathleff

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Playaejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Playaejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

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

Hjørring, den 28. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Peter Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33196

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendom samt udførelse af tømrerarbejde.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i tidligere år tabt hele egenkapitalen, og ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive retableret ved den fremtidige drift.

Selskabets drift og investering er finansieret via langfristet gæld til anpartshaver, og anpartshaver har tilkendegivet at lånet først vil blive indfriet, når der er likviditet hertil. Ledelsen vurderer derfor at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til den fortsatte drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>241.870</b>	<b>128.506</b>
Personaleomkostninger.....	1	-131.912	-154.165
Af- og nedskrivninger.....		-57.645	-23.261
Andre driftsomkostninger.....		0	-7.400
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>52.313</b>	<b>-56.320</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-44.300	-50.119
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>8.013</b>	<b>-106.439</b>
Skat af årets resultat.....	3	-1.938	18.625
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>6.075</b>	<b>-87.814</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		6.075	-87.814
<b>I ALT</b> .....		<b>6.075</b>	<b>-87.814</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger.....		2.716.314	1.136.856
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		3.716	5.881
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>2.720.030</b>	<b>1.142.737</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.720.030</b>	<b>1.142.737</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		1.987	175.877
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	21.335
Udskudte skatteaktiver.....		11.539	18.625
Andre tilgodehavender.....		0	14.393
Periodeafgrænsningsposter.....		7.618	4.502
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>21.144</b>	<b>234.732</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1</b>	<b>19.116</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>21.145</b>	<b>253.848</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.741.175</b>	<b>1.396.585</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		-81.740	-87.814
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-41.740</b>	<b>-47.814</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.310.000	0
Deposita.....		0	204.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>1.310.000</b>	<b>204.000</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		939.145	953.781
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		34.883	34.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		28.199	192.914
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		226.852	0
Anden gæld.....		34.538	59.704
Deposita.....		209.298	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.472.915</b>	<b>1.240.399</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>2.782.915</b>	<b>1.444.399</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.741.175</b>	<b>1.396.585</b>
Eventualposter mv.....	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	7		
Forudsætninger for fortsat drift.....	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	-87.815	-47.815
Forslag til resultatdisponering.....		6.075	6.075
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>-81.740</b>	<b>-41.740</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	84.621	114.716		
Andre omkostninger til social sikring.....	1.864	1.267		
Andre personaleomkostninger.....	45.427	38.182		
	<b>131.912</b>	<b>154.165</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	44.300	50.119		
	<b>44.300</b>	<b>50.119</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-5.148	0		
Regulering af udskudt skat.....	7.086	-18.625		
	<b>1.938</b>	<b>-18.625</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022.....	1.159.498	6.500		
Tilgang.....	1.634.938	0		
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>	<b>2.794.436</b>	<b>6.500</b>		
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....	22.642	619		
Årets afskrivninger .....	55.480	2.165		
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>	<b>78.122</b>	<b>2.784</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>	<b>2.716.314</b>	<b>3.716</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>	
	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.310.000	0	1.310.000	0
Deposita.....	209.298	209.298	0	204.000
	<b>1.519.298</b>	<b>209.298</b>	<b>1.310.000</b>	<b>204.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

Ingen.

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hounou Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for bankgæld til pengeinstitut er afgivet ejerpantebrev, nom. 950 tkr. i grunde og bygninger.

**Forudsætninger for fortsat drift****8**

Selskabet har i tidligere år tabt hele egenkapitalen, og ledelsen forventer at egenkapitalen vil blive retableret ved den fremtidige drift.

Selskabets drift og investering er finansieret via langfristet gæld til anpartshaver, og anpartshaver har tilkendegivet at lånet først vil blive indfriet, når der er likviditet hertil. Ledelsen vurderer derfor at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab til den fortsatte drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Playæjendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	5-25 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.