# *Udsigten Haderslev ApS*

Amaliegade 28, st, 1256 København K

## Årsrapport for
## 1. juli 2023 - 30. juni 2024

CVR-nr. 43 55 72 70

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 31/12 2024

Eskil Peter Lund
Dirigent

pwc

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| **Årsregnskab** | |
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 5 |
| Balance 30. juni | 6 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter til årsregnskabet | 9 |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Udsigten Haderslev ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 31. december 2024

**Direktion**

| | | |
|---|---|---|
| Eskil Peter Lund<br>Adm. direktør | Kristin Arendt<br>direktør | Thue Stagsted<br>direktør |

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Udsigten Haderslev ApS

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Udsigten Haderslev ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024, 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 revisorers 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 31. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Aslund Pedersen
statsautoriseret revisor
mne17120

# Selskabsoplysninger

| | |
|---|---|
| **Selskabet** | Udsigten Haderslev ApS<br>Amaliegade 28, st<br>1256 København K |
| | CVR-nr: 43 55 72 70 |
| | Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 |
| | Stiftet: 5. oktober 2022 |
| | Regnskabsår: 2. regnskabsår |
| | Hjemstedskommune: København V |
| **Direktion** | Eskil Peter Lund<br>Kristin Arendt<br>Thue Stagsted |
| **Revisor** | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Milnersvej 43<br>3400 Hillerød |

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

| | Note | 2023/24<br>DKK<br>12 måneder | 2022/23<br>DKK<br>9 måneder |
|---|---|---|---|
| **Bruttotab før værdiregulering** | | **-1.638.510** | **-631.986** |
| Værdiregulering af investeringsaktiver | | 6.458.911 | 5.354.140 |
| **Bruttotab efter værdiregulering** | | **4.820.401** | **4.722.154** |
| Finansielle omkostninger | 2 | -1.875.118 | -2.154.070 |
| **Resultat før skat** | | **2.945.283** | **2.568.084** |
| Skat af årets resultat | 3 | -696.764 | -564.979 |
| **Årets resultat** | | **2.248.519** | **2.003.105** |

## Resultatdisponering

| | 2023/24<br>DKK | 2022/23<br>DKK |
|---|---|---|
| **Forslag til resultatdisponering** | | |
| Overført resultat | 2.248.519 | 2.003.105 |
| | **2.248.519** | **2.003.105** |

# Balance 30. juni 2024

## Aktiver

| | Note | 2023/24 | 2022/23 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | | 35.000.000 | 22.000.000 |
| **Materielle anlægsaktiver** | 4 | **35.000.000** | **22.000.000** |
| **Anlægsaktiver** | | **35.000.000** | **22.000.000** |
| Selskabsskat | | 0 | 511.844 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 91.863 | 18.750 |
| **Tilgodehavender** | | **91.863** | **530.594** |
| **Likvide beholdninger** | | **6.608** | **8.841** |
| **Omsætningsaktiver** | | **98.471** | **539.435** |
| **Aktiver** | | **35.098.471** | **22.539.435** |

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

| | Note | 2023/24 | 2022/23 |
|---|---|---|---|
| | | DKK | DKK |
| Selskabskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 4.251.624 | 2.003.105 |
| **Egenkapital** | | **4.291.624** | **2.043.105** |
| | | | |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.773.587 | 1.076.823 |
| **Hensatte forpligtelser** | | **1.773.587** | **1.076.823** |
| | | | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 798.831 | 637.084 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 381.013 | 323.266 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 17.340.819 | 16.229.693 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 2.230.916 | 2.210.714 |
| Anden gæld | | 8.281.681 | 18.750 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **29.033.260** | **19.419.507** |
| | | | |
| **Gældsforpligtelser** | | **29.033.260** | **19.419.507** |
| | | | |
| **Passiver** | | **35.098.471** | **22.539.435** |
| | | | |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

# Egenkapitalopgørelse

| | Selskabs-kapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital 1. juli | 40.000 | 2.003.105 | 2.043.105 |
| Årets resultat | 0 | 2.248.519 | 2.248.519 |
| **Egenkapital 30. juni** | **40.000** | **4.251.624** | **4.291.624** |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive og handel af ejendomme.

## 2. Finansielle omkostninger

| | 2023/24<br>DKK<br>12 måneder | 2022/23<br>DKK<br>9 måneder |
|---|---|---|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 1.622.969 | 1.902.693 |
| Renteomkostninger associerede virksomheder | 0 | 250.714 |
| Andre finansielle omkostninger | 252.149 | 663 |
| | **1.875.118** | **2.154.070** |

## 3. Skat af årets resultat

| | 2023/24<br>DKK<br>12 måneder | 2022/23<br>DKK<br>9 måneder |
|---|---|---|
| Årets aktuelle skat | 0 | -511.844 |
| Årets udskudte skat | 696.764 | 1.076.823 |
| | **696.764** | **564.979** |

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings-ejendomme<br>DKK |
|---|---|
| Kostpris 1. juli | 16.645.860 |
| Tilgang i årets løb | 6.541.088 |
| Kostpris 30. juni | 23.186.948 |
| | |
| Værdireguleringer 1. juli | 5.354.141 |
| Årets værdireguleringer | 6.458.911 |
| Værdireguleringer 30. juni | 11.813.052 |
| | |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. juni** | **35.000.000** |

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der er tale om en projektejendom og derfor har ledelsen anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommen med fradrag for omkostninger til renovering og istandsættelse.

Dagsværdien for Skallebækvej 16 er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

| | 2023/24 | 2022/23 |
|---|---|---|
| | DKK | DKK |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør | 35.000.000 | 22.000.000 |
| Værdiregulering, resultatopgørelse | 6.458.911 | 5.354.140 |

## 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

**Andre eventualforpligtelser**

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for CRL10 Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udsigten Haderslev ApS for 2023/24 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 2023/24 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.

**Omregning af fremmed valuta**

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

**Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

**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 nettoomsætning 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.

Selskabet er sambeskattet med CRL10 Holding ApS. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

**Materielle anlægsaktiver**

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.

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

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

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nordicals erhvervsmæglere

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

**Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 acontoskatter. 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.