Sletten Hus ApS

Gl Strandvej 216
3050 Humlebæk

CVR-nr. 32779654

Årsrapport 2020

1. januar 2020 - 31. december 2020

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling,
den 30. juni 2021

Lars Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger 1

Ledelsesberetning 2

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven 4

Anvendt regnskabspraksis 5

Resultatopgørelse 9

Resultatdisponering 9

Aktiver 10

Passiver 11

Egenkapitalopgørelse 12

Noter 13

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Selskabsoplysninger

Selskab
Sletten Hus ApS
Gl Strandvej 216
3050 Humlebæk

CVR-nr.: 32779654

Direktion
Anja Toftegaard Kristensen

Revisor
inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Lasse Sværke, statsautoriseret revisor

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje ejendommen Gl. Strandvej 200, 3050 Humlebæk.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -46.854 mod DKK -9.460 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.163.230.

Ledelsen anser resultatet for utilfredsstillende.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer at næste års resultat er på niveau med dette års resultat.

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Sletten Hus 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Jeg skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humlebæk, den 30. juni 2021

I direktionen

Anja Toftegaard Kristensen
Direktør

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Sletten Hus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sletten Hus ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Søborg, den 30. juni 2021

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Lasse Sværke
Statsautoriseret revisor
mne34318

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen
Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste
Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" samt "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning
Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som er indregnet og periodiseret i henhold til lejeaftale.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger
Eksterne omkostninger omfatter:

- Salgsomkostninger
- Administrationsomkostninger

Øvrige finansielle omkostninger
Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter og amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	40 år	20%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Egenkapital

Reserve for opskrivninger omfatter regulering af anlægsaktiver fra kostpris til dagsværdi. Opskrivningen bindes på reserve for nettoopskrivninger på egenkapitalen med fradrag af de løbende afskrivninger som kan henføres til opskrivningerne og med fradrag af den tilhørende udskudte skat. Reserven kan ikke benyttes til udbytte eller dækning af underskud. Reserven opløses i takt med afhændelse af de opskrevne aktiver.

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Resultatopgørelse

	Note	2020	2019
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		**70.509**	**117.522**
Indtjeningsbidrag		**70.509**	**117.522**
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-53.332	-53.332
Resultat af primær drift		**17.177**	**64.190**
Øvrige finansielle omkostninger	2	-75.543	-75.430
Resultat før skat		**-58.366**	**-11.240**
Skat af årets resultat	3	11.512	1.780
Årets resultat		**-46.854**	**-9.460**

Resultatdisponering

	2020	2019
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Årets resultat	-46.854	-9.460
Overført resultat	-46.854	-9.460

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Aktiver

	Note	31-12-2020	31-12-2019
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		6.023.909	6.070.583
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	4 , 6	**6.023.909**	**6.070.583**
Anlægsaktiver		**6.023.909**	**6.070.583**
Likvide beholdninger		**18.396**	**67.821**
Omsætningsaktiver		**18.396**	**67.821**
Aktiver i alt		**6.042.305**	**6.138.404**

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Passiver

	Note	31-12-2020	31-12-2019
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		1.201.675	1.201.675
Overført resultat		-118.445	-71.591
Egenkapital		**1.163.230**	**1.210.084**
Hensættelser til udskudt skat	3	148.739	160.250
Hensatte forpligtelser		**148.739**	**160.250**
Gæld til realkreditinstitutter		3.335.089	3.397.229
Langfristede gældsforpligtelser	5	**3.335.089**	**3.397.229**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		62.139	60.841
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder		621.803	609.500
Anden gæld		701.305	690.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.395.247**	**1.370.841**
Gældsforpligtelser		**4.730.336**	**4.768.070**
Passiver i alt		**6.042.305**	**6.138.404**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Egenkapitalopgørelse

	Virksom-hedskapi-tal	Reserver for opskrivnin-ger	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 01-01-2019	80.000	1.201.675	-62.131	1.219.544
Overført via resultatdisponeringen			-9.460	-9.460
Egenkapital pr. 01-01-2020	**80.000**	**1.201.675**	**-71.591**	**1.210.084**
Overført via resultatdisponeringen			-46.854	-46.854
Egenkapital pr. 31-12-2020	**80.000**	**1.201.675**	**-118.445**	**1.163.230**

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2020	2019
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	53.332	53.332
I alt	**53.332**	**53.332**

2. Finansielle omkostninger

	2020	2019
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12.305	0
Øvrige finansielle omkostninger	63.238	75.430
I alt	**75.543**	**75.430**

3. Skat af årets resultat

	Udskudt skat	Skat af årets resultat	2019
	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. januar 2020	160.251		
Skat af årets resultat	-11.512	-11.512	-1.780
Skyldig pr. 31. december 2020	**148.739**		
Skat af årets resultat		**-11.512**	**-1.780**
Som er indregnet således i balancen:			
Hensatte forpligtelser	148.739		
I alt	**148.739**		

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Noter

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Indretning af lejede lokaler	I alt	2019
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 01-01-2020	4.831.611	138.456	4.970.067	4.970.067
Tilgang i året	6.658	0	6.658	0
Kostpris pr. 31-12-2020	**4.838.269**	**138.456**	**4.976.725**	**4.970.067**
Opskrivninger pr. 01-01-2020	1.540.609	0	1.540.609	1.540.609
Opskrivninger pr. 31-12-2020	**1.540.609**	**0**	**1.540.609**	**1.540.609**
Af- og nedskrivninger pr. 01-01-2020	-301.637	-138.456	-440.093	-386.761
Årets afskrivninger	-53.332	0	-53.332	-53.332
Af- og nedskrivninger pr. 31-12-2020	**-354.969**	**-138.456**	**-493.425**	**-440.093**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31-12-2020	**6.023.909**	**0**	**6.023.909**	**6.070.583**

5. Langfristede forpligtelser

	31-12-2020	31-12-2019
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	3.397.228	3.458.070
Gældsforpligtelser i alt	**3.397.228**	**3.458.070**
Gæld til realkreditinstitutter	62.139	60.841
Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)	**62.139**	**60.841**
Gæld til realkreditinstitutter	2.920.929	3.065.393
Gæld, der forfalder efter fem år	**2.920.929**	**3.065.393**

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2020	
	Nominel værdi af sikkerhedsstillelsen	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.	4.638.000	6.345.324

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Anja Toftegaard Kristensen
Direktør
Serienummer: PID:9208-2002-2-196721792087
IP: 188.176.xxx.xxx
2021-06-30 13:43:57Z
NEM ID

Lasse Sværke
Statsautoriseret revisor
Serienummer: CVR:19263096-RID:36343999
IP: 93.165.xxx.xxx
2021-07-01 05:58:43Z
NEM ID

Lars Kristensen
Dirigent
Serienummer: PID:9208-2002-2-483376108367
IP: 188.176.xxx.xxx
2021-07-01 06:37:49Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: KC3QN-2IEEM-344K2-EQEEL-IKHEY-S3ZAS

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 tidsstemplet 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/validate**