Crowe Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab v.m.b.a.

Rygårds Allé 104
DK-2900 Hellerup

Telefon +45 39 29 25 00
www.crowe.dk

GL STRAND 42 ApS

Gammel Strand 42, 3.
1202 København K

CVR-nr. 32 66 14 75

Årsrapport for 2023/24

(15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. oktober 2024

Michael Krautwald
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 for GL STRAND 42 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. maj 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. oktober 2024

Direktion

Michael Krautwald
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i GL STRAND 42 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for GL STRAND 42 ApS for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2023 - 31. maj 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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.

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet 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.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 30. oktober 2024
CVR-nr. 33 25 68 76

Crowe

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet	GL STRAND 42 ApS Gammel Strand 42, 3. 1202 København K	
	CVR-nr.:	32 66 14 75
	Regnskabsperiode:	1. juni 2023 - 31. maj 2024
	Stiftet:	22. december 2009
	Hjemsted:	København
Direktion	Michael Krautwald, direktør	
Revision	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets hovedaktivitet har i året været ejerskab og drift af ejendommen Gl. Strand 42, 1202 København K., samt, via datterselskab, ejendommen Stavreby Strandvej 36B, 4720 Præstø.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 12.376.179, og selskabets balance pr. 31. maj 2024 udviser en egenkapital på kr. 60.440.907.

I løbet af regnskabsåret har selskabet afholdt ekstraordinært høje vedligeholdelsesomkostninger på ejendommen. Disse omkostninger relaterer sig til omfattende vedligeholdelsesarbejder, som er vurderet at være af engangskarakter og ikke forventes at gentage sig i de kommende år.

Omkostningerne har påvirket årets resultat, men vurderes ikke at påvirke ejendommens langsigtede driftstabilitet. Ejendommen opretholder fortsat en stabil udlejningsindtægt, og de høje vedligeholdelsesomkostninger skal ses i lyset af et langsigtet investeringsbehov, der sikrer ejendommens vedvarende kvalitet og lejeindtægtspotentiale.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for GL STRAND 42 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme
Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder
I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat
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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagskyndig vurderingsmand eller ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejenomme.

Ved anvendelse af den afkastbaseret model baseres beregningen på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsesummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reperation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsvædi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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

Kapitalandele i dattervirksomheder
Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender hos tilknyttede og assoriseret virksomheder er, efter vurdering, optaget til den værdi, hvortil de forventes at indgå.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat
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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

Resultatopgørelse
1. juni 2023 - 31. maj 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**2.983.187**	**3.361.111**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		15.000.000	0
Resultat før finansielle poster		**17.983.187**	**3.361.111**
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-70.258	421.879
Finansielle indtægter	2	103.406	5.215.094
Finansielle omkostninger	3	-2.119.111	-1.713.316
Resultat før skat		**15.897.224**	**7.284.768**
Skat af årets resultat	4	-3.521.045	-1.521.775
Årets resultat		**12.376.179**	**5.762.993**

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	1.300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-70.258	166.904
Overført resultat	12.446.437	4.296.089
	12.376.179	**5.762.993**

Balance pr. 31. maj 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	115.000.000	100.000.000
Materielle anlægsaktiver		**115.000.000**	**100.000.000**
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	4.096.646	4.166.904
Finansielle anlægsaktiver		**4.096.646**	**4.166.904**
Anlægsaktiver i alt		**119.096.646**	**104.166.904**
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.137.074	3.942.754
Andre tilgodehavender		108.161	0
Tilgodehavender		**3.245.235**	**3.942.754**
Likvide beholdninger		**396.352**	**404.761**
Omsætningsaktiver i alt		**3.641.587**	**4.347.515**
Aktiver i alt		**122.738.233**	**108.514.419**

Balance pr. 31. maj 2024

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		96.646	166.904
Overført resultat		60.264.261	47.817.825
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.300.000
Egenkapital		**60.440.907**	**49.364.729**
Hensættelse til udskudt skat		14.298.769	10.994.468
Hensatte forpligtelser i alt		**14.298.769**	**10.994.468**
Gæld til realkreditinstitutter		36.946.041	37.174.655
Langfristede gældsforpligtelser	7	**36.946.041**	**37.174.655**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	265.247	295.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		304.668	249.221
Gæld til tilknyttede virksomheder		110.422	0
Gæld til kreditinstitutter		9.183.486	6.816.989
Selskabsskat		216.744	2.144.382
Anden gæld		89.000	633.344
Deposita		882.949	841.631
Kortfristede gældsforpligtelser		**11.052.516**	**10.980.567**
Gældsforpligtelser i alt		**47.998.557**	**48.155.222**
Passiver i alt		**122.738.233**	**108.514.419**
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juni 2023	80.000	166.904	47.817.824	1.300.000	49.364.728
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.300.000	-1.300.000
Årets resultat	0	-70.258	12.446.437	0	12.376.179
Egenkapital 31. maj 2024	**80.000**	**96.646**	**60.264.261**	**0**	**60.440.907**

Noter

		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	103.406	140.758
	Kursreguleringer	0	5.074.336
		103.406	**5.215.094**
3	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	2.119.111	1.713.316
		2.119.111	**1.713.316**
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	216.744	1.518.000
	Regulering af udskudt skat	3.304.301	3.775
		3.521.045	**1.521.775**

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juni 2023	49.887.473
Kostpris 31. maj 2024	49.887.473
Opskrivninger 1. juni 2023	50.112.527
Årets opskrivninger	15.000.000
Opskrivninger 31. maj 2024	65.112.527
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024	**115.000.000**

Selskabets investeringsejendom består af 1 bolig-/erhvervsejendom på i alt 1.476 m2 beliggende centralt i København. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper:Bolig-/Erhvervsejendom beliggende i København 3%(31.05.2023: 3,46).

Følsomhedsanalyse:
Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medfører et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med ca. kr. 16,43 mio.

En formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investerings- ejendommen forøges med kr. 23 mio.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen: Bolig-/Erhvervsejendom er 100% udlejet til en leje svarende til den nuværende leje på i gennemsnit ca. kr. 2.700 pr. m2, hvilket anses for at være markedslejen.
Tomgangsleje har i det forgangne år, i lighed med tidligere år, ikke har været væsentlig, har i året været ca. 1 % af den totale lejeindtægt.

Ved beregningen er anslået vedligeholdelsesbeløb der ikke er mindre end tilsvarende i gennemsnit de seneste tre år.

Bolig-/Erhvervsejendom er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på kr. 77.913 pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Noter

		2023/24	2022/23
		kr.	kr.
6	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. juni 2023	4.000.000	4.000.000
	Kostpris 31. maj 2024	4.000.000	4.000.000
	Værdireguleringer 1. juni 2023	166.904	-254.975
	Årets opskrivninger, netto	-70.258	421.879
	Værdireguleringer 31. maj 2024	96.646	166.904
	Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2024	**4.096.646**	**4.166.904**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Stavreby Stranvej 36 ApS	København	100%

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juni 2023	Gæld 31. maj 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	32.800.000	37.211.288	265.247	34.932.212
	32.800.000	**37.211.288**	**265.247**	**34.932.212**

Noter

	2023/24	2022/23
	kr.	kr.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med dets datterselskab samt moderselskabet Reboot ApS og dette selskabs sambeskattede datterselskaber og hæfter ubegrænset og solidarisk for den samlede selskabsskat.
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har kautioneret for datterselskabs gæld til DLR Kredit ApS, med restgæld pr. 31. maj 2023 kr. 3.921.020.

Selskabet har indgået lejekontrakter vedrørende selskabets ejendom.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst pantebreve med sikkerhed i Grunde og bygninger til bogført værdi kr. 100.000.000, til sikkerhed for gæld pr. 31. maj 2023, til bogført værdi kr. 44.286.645.

Noter

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Reboot ApS

Gl. Strand 42, 3. sal

1202 København K

Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Samhandel med med interesseforbundne parter sker på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Reboot ApS