



DuraLiving ApS

Jægersborg Alle 93, 2820 Gentofte

CVR-nr. 42 01 63 73

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juli 2025

Morten Sundbø Hovmand
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for DuraLiving 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 18. juli 2025

Direktion

Morten Sundbø Hovmand

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DuraLiving ApS

Konklusion med forbehold

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DuraLiving ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det bortset fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold", vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Værdiansættelse af tilgodehavender

Tilgodehavender hos kapitalinteresser (frasolgt i året) er i balancen indregnet til t.kr. 50.656. Værdiansættelsen af tilgodehavendet er i høj grad afhængigt af skønnet omsætning fra investeringsprojekterne i de frasolgte kapitalinteresser, der nu ejes og kontrolleres af køberne. Som følge heraf har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkelig overbevisning om værdiansættelsen, hvorfor der tages forbehold for værdiansættelsen af tilgodehavender hos kapitalinteresser. Vi er ikke i stand til at opgøre en beløbsmæssig angivelse af hvad en eventuel fejl er.

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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.

København, den 18. juli 2025

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Morten Schwensen
statsautoriseret revisor
mne32172

Selskabsoplysninger

Selskabet	DuraLiving ApS Jægersborg Alle 93 2820 Gentofte CVR-nr.: 42 01 63 73 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Stiftet: 5. januar 2021 Hjemsted: Gentofte
Direktion	Morten Sundbø Hovmand
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Poul Bundgaards Vej 1, 1. 2500 Valby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at opføre og udvikle ejendomme med henblik på salg og/eller udlejning samt anden beslægtet virksomhed hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 2.550.984, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på kr. 13.070.207.

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har solgt deres kapitalandele i kapitalinteresser.

Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Going concern

For omtale vedrørende going concern, henvises der til note 1 i nærværende årsrapport.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttotab		-223.465	-309.231
Personaleomkostninger	2	-1.495.563	-2.350.864
Resultat før finansielle poster		-1.719.028	-2.660.095
Indtægt af kapitalandele i kapitalinteresser		-164.058	0
Finansielle indtægter	3	4.110.070	3.245.157
Finansielle omkostninger	4	-4.777.968	-4.213.872
Årets resultat		-2.550.984	-3.628.810
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-2.550.984	-3.628.810
		-2.550.984	-3.628.810

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.185.688	3.185.688
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	0	164.058
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder	7	37.078.481	34.453.045
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	7	50.656.258	50.972.508
Deposita	7	25.500	25.500
Finansielle anlægsaktiver		90.945.927	88.800.799
Anlægsaktiver i alt		90.945.927	88.800.799
Andre tilgodehavender		23.564	39.316
Tilgodehavender		23.564	39.316
Likvide beholdninger		10.284	205.138
Omsætningsaktiver i alt		33.848	244.454
Aktiver i alt		90.979.775	89.045.253

Balance 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-13.110.207	-10.559.223
Egenkapital		-13.070.207	-10.519.223
Selskabsdeltagere og ledelse		93.719.078	89.256.264
Langfristede gældsforpligtelser	8	93.719.078	89.256.264
Kreditinstitutter		4.999.732	3.315.671
Gæld til tilknyttede virksomheder		636.694	606.375
Anden gæld		29.079	286.166
Periodeafgrænsningsposter		4.665.399	6.100.000
Kortfristede gældsforpligtelser		10.330.904	10.308.212
Gældsforpligtelser i alt		104.049.982	99.564.476
Passiver i alt		90.979.775	89.045.253
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	-10.559.223	-10.519.223
Årets resultat	0	-2.550.984	-2.550.984
Egenkapital 31. december	40.000	-13.110.207	-13.070.207

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen forventer at egenkapitalen reetableres igennem positive resultater fra selskabets investeringer.

Selskabets kapitalejere og moderselskab har i året løbende givet lånekapital for at styrke selskabets kapitalgrundlag, og træder således tilbage for øvrige kreditorer ved den afgivne tilbagetrædelseserklæring. Herudover har kapitalejerne afgivet støtteerklæring til finansiering af driften for det kommende regnskabsår, så forpligtelser kan afregnes i takt med forfald.

	2024 kr.	2023 kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.410.139	2.289.529
Andre omkostninger til social sikring	25.389	27.275
Andre personaleomkostninger	60.035	34.060
	1.495.563	2.350.864
 Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	 3	 4

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.756.719	1.411.121
Renteindtægter fra kapitalinteresser	2.353.351	1.833.961
Andre finansielle indtægter	0	75
	4.110.070	3.245.157

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra kapitalinteresser	30.319	28.875
Andre finansielle omkostninger	4.747.649	4.167.637
Valutakurstab	0	17.360
	4.777.968	4.213.872

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	3.185.688	3.185.688
Kostpris 31. december	3.185.688	3.185.688
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.185.688	3.185.688

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Humblebæk Strandhuse ApS	Hellerup	100%	9.646.825	-308.474
Hirschholm Slotspark ApS	Gentofte	100%	-7.455.759	-3.010.847

6 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. januar	164.058	164.058
Årets nedskrivninger	-164.058	0
Kostpris 31. december	0	164.058
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	164.058

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Stadionkvarter Favrholt Holding ApS	Charlottenlund	50%
Udviklingsselskabet Hestehaven ApS	Charlottenlund	50%

Noter

7 Finansielle anlægsaktiver

	Tilgodehaven- der i tilknyttede virksomheder	Tilgodehavende r hos kapitalinteresse r	Deposita
	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	34.453.045	50.972.508	25.500
Tilgang i årets løb	2.625.436	203.058	0
Afgang i årets løb	0	-519.308	0
Kostpris 31. december	37.078.481	50.656.258	25.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december	37.078.481	50.656.258	25.500

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Selskabsdeltagere og ledelse	89.256.264	93.719.078	0	0
	89.256.264	93.719.078	0	0

Noter

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har overfor Hirschholm Slotspark ApS og Humlebæk Strandhuse ApS afgivet støtteerklæring, hvori selskabet erklærer at forpligte sig betingelsesløst gennem tilskud, lån eller kapitalindskud at sikre driften i selskaberne. Denne erklæring er gældende frem til 1. januar 2025.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter har selskabet pantsat sine kapitalandele i tilknyttede virksomheder, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 3.146 pr. 31. december 2024.

Til sikkerhed for datterselskabernes mellemværende med kreditinstitutter har selskabet stillet selvskyldnerkaution.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DuraLiving ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B 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 regskabspost nedenfor.

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

Bruttotab

Bruttotab er et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der består af deposita, måles til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

DuraLiving ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til selskabsdeltagere og ledelse, banker samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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