

# Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS

Boghvedemarken 67  
2680 Solrød Strand

CVR.nr.: 28 15 49 09

## ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(13. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. maj 2018

---

Kenneth Gravlund Højrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	9.
Balance pr. 31/12 2017	10.
Noter	12.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS  
Boghvedemarken 67  
2680 Solrød Strand

CVR.nr.: 28 15 49 09

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 12/11 2004

### Direktion

Kenneth Gravlund Højrup

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for

Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 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. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 28. maj 2018

### Direktion

.....  
Kenneth Gravlund Højrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

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 normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af momsfri lejeindtægt fra udlejning af ejendommen Hovedvejen 4, 2600 Glostrup.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

### 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året

### Tilgodehavender

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

### Selskabsskat

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.

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 værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>211.250</b>	<b>206.476</b>
1 Af- og nedskrivninger	0	0
Finansielle omkostninger	<u>-123.251</u>	<u>-131.563</u>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>87.999</b>	<b>74.913</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-19.448</u>	<u>-16.544</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>68.551</u></b>	<b><u>58.369</u></b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>68.551</u>	<u>58.369</u>
<b>I ALT</b>	<b><u>68.551</u></b>	<b><u>58.369</u></b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Grunde og bygninger	<u>2.934.092</u>	<u>2.934.092</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.934.092</u></b>	<b><u>2.934.092</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.934.092</u></b>	<b><u>2.934.092</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>4.050</u>	<u>4.050</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>4.050</u></b>	<b><u>4.050</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.050</u></b>	<b><u>4.050</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>2.938.142</u></b>	<b><u>2.938.142</u></b>

**Balance pr. 31/12 2017**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Overkurs ved emission	6.250	6.250
5 Overført resultat	414.010	345.459
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>545.260</b>	<b>476.709</b>
6 Anden langfristet gæld	1.768.000	1.882.431
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.768.000</b>	<b>1.882.431</b>
6 Kortfristet del af langfristet gæld	110.000	110.000
Gæld til pengeinstitutter	203.455	213.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser	272.529	207.458
Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	29.153	39.153
Anden gæld	9.745	8.840
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>624.882</b>	<b>579.002</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b>2.392.882</b>	<b>2.461.433</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>2.938.142</b>	<b>2.938.142</b>
7 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
8 Nærtstående parter		

## NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Note 1 - Anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum primo	2.934.092	2.934.092
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>2.934.092</u>	<u>2.934.092</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	0	0
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi grunde og bygninger ultimo</b>	<b><u>2.934.092</u></b>	<b><u>2.934.092</u></b>
<b>Note 2 - Skat</b>		
<b>Skat af årets resultat:</b>		
Skat af årets skattepligtige indkomst	<u>19.448</u>	<u>16.544</u>
	<b><u>19.448</u></b>	<b><u>16.544</u></b>
<b>Note 3 - Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Virksomhedskapital ved regnskabsårets udløb	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
<b>Note 4 - Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
	<b><u>6.250</u></b>	<b><u>6.250</u></b>
<b>Note 5 - Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	345.459	287.090
Årets resultat	<u>68.551</u>	<u>58.369</u>
	<b><u>414.010</u></b>	<b><u>345.459</u></b>

## NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Realkredit - 1.280.000	832.929	881.617
Realkredit - 750.000	305.214	348.713
Pantebrev - Gudme Raaschou	193.674	203.093
Pantebrev - Gudme Raaschou	193.674	203.093
Pantebrev - Alm. Brand	193.674	203.093
Carefull Ejendomme ApS	<u>158.835</u>	<u>152.822</u>
Gæld i alt	1.878.000	1.992.431
Kortfristet del (1. års afdrag)	<u>-110.000</u>	<u>-110.000</u>
Langfristet gæld	<u><b>1.768.000</b></u>	<u><b>1.882.431</b></u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u><b>1.332.400</b></u>	<u><b>1.442.400</b></u>

### **Note 7 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ydet pant i ejendommen Hovedvejen 204, 2600 Glostrup i forbindelse med finansieringen af ejendommen.

### **Note 8 - Nærtstående parter**

#### **Bestemmende indflydelse**

Kenneth Gravlund Højrup

#### **Ejerforhold**

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Kenneth Gravlund Højrup, Friggasvej 8, 2635 Ishøj