

Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS

Boghvedemarken 67
2680 Solrød Strand

CVR.nr.: 28 15 49 09

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(14. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. maj 2019

Kenneth Gravlund Højrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	9.
Balance pr. 31/12 2018	10.
Noter	12.

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS
Boghvedemarken 67
2680 Solrød Strand

CVR.nr.: 28 15 49 09

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 12/11 2004

Direktion

Kenneth Gravlund Højrup

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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, den 27. maj 2019

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 2018 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.

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 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 204, 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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

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 nettorealiseringsværdi 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

Anvendt regnskabspraksis

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.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note		<u>2018</u>	<u>2017</u>
	BRUTTOFORTJENESTE	117.039	211.250
1	Af- og nedskrivninger	0	0
	Andre finansielle indtægter	2	0
	Finansielle omkostninger	<u>-90.617</u>	<u>-123.251</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	26.424	87.999
2	Skat af årets resultat	<u>-5.808</u>	<u>-19.448</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>20.616</u>	<u>68.551</u>
	 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	<u>20.616</u>	<u>68.551</u>
	I ALT	<u>20.616</u>	<u>68.551</u>

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
1	Grunde og bygninger	2.934.092	2.934.092
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.934.092	2.934.092
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.934.092	2.934.092
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	4.050	4.050
	Andre tilgodehavender	2.194	0
	Tilgodehavender i alt	6.244	4.050
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	6.244	4.050
	AKTIVER I ALT	2.940.336	2.938.142

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overkurs ved emission	6.250	6.250
5	Overført resultat	<u>434.626</u>	<u>414.010</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>565.876</u>	<u>545.260</u>
6	Anden langfristet gæld	<u>2.038.045</u>	<u>1.768.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.038.045</u>	<u>1.768.000</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	110.000	110.000
	Gæld til pengeinstitutter	24.157	203.455
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	173.102	272.529
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	29.153	29.153
	Anden gæld	<u>3</u>	<u>9.745</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>336.415</u>	<u>624.882</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>2.374.460</u>	<u>2.392.882</u>
	PASSIVER I ALT	<u>2.940.336</u>	<u>2.938.142</u>
7	Pantsætning og sikkerhedsstillelser		
8	Nærtstående parter		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
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>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>2.934.092</u>	<u>2.934.092</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	5.808	19.448
	<u>5.808</u>	<u>19.448</u>
Note 3 - Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
Virksomhedskapital ved regnskabsårets udløb	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Selskabskapitalen er fordelt i kapitalandele á kr. 1.000.		
Note 4 - Overkurs ved emission		
Overkurs ved emission	6.250	6.250
	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
Note 5 - Overført resultat		
Overført resultat primo	414.010	345.459
Årets resultat	20.616	68.551
	<u>434.626</u>	<u>414.010</u>

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 6 - Langfristede gældsforpligtelser		
Realkredit - 1.280.000	784.210	832.929
Realkredit - 750.000	262.680	305.214
Pantebrev - Gudme Raaschou	0	193.674
Pantebrev - Gudme Raaschou	0	193.674
Pantebrev - Alm. Brand	0	193.674
Carefull Ejendomme ApS	175.055	158.835
Jarvinen Holding ApS	926.100	0
	<hr/>	<hr/>
Gæld i alt	2.148.045	1.878.000
Kortfristet del (1. års afdrag)	-110.000	-110.000
Langfristet gæld	2.038.045	1.768.000
	<hr/>	<hr/>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	1.222.400	1.332.400
	<hr/>	<hr/>

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