

# **Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS**

c/o Michael Knudstrup  
Højagervej 10  
Karlstrup  
2690 Karlslunde

CVR.nr.: 28 15 49 09

## **ÅRSRAPPORT 2020**

Regnskabsperiode: 1/1 2020 - 31/12 2020

(16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
30. juni 2021

Michael Knudstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>SIDE</u> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                     | 3.          |
| Ledelsespåtegning                       | 4.          |
| Ledelsesberetning                       | 5.          |
| <b>Årsregnskab</b>                      |             |
| Anvendt regnskabspraksis                | 6.          |
| Resultatopgørelse 1/1 2020 - 31/12 2020 | 9.          |
| Balance pr. 31/12 2020                  | 10.         |
| Egenkapitalopgørelse                    | 12.         |
| Noter                                   | 13.         |

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS  
c/o Michael Knudstrup  
Højagervej 10  
Karlstrop  
2690 Karlslunde

CVR.nr.: 28 15 49 09

Regnskabsperiode: 1/1 2020 - 31/12 2020

Stiftelsesdato: 12/11 2004

### Direktion

Michael Knudstrup  
Kenneth Gravlund Højrup

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Hovedvejen 204 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

### Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Søren Steensbro Revision

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlstrup, den 24. juni 2021

### Direktion

.....  
Michael Knudstrup

.....  
Kenneth Gravlund Højrup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet består af udlejning af hus og garager beliggende Hovedvejen 204.

### 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 2020 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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 momsfrie lejeindtægter, der indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre 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 finansiell 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 indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

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

|                     | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi af kostpris</b> |
|---------------------|-----------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år           | 84 %                         |

### Tilgodehavender

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

### Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 2020 - 31/12 2020

| Note                                   | 2020           | 2019          |
|--|----------------|---------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b>               | <b>249.603</b> | <b>70.175</b> |
| 1 Personaleomkostninger                | 0              | 0             |
| 2 Af- og nedskrivninger                | -9.389         | -9.389        |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>       | <b>240.214</b> | <b>60.786</b> |
| Andre finansielle indtægter            | 0              | 8             |
| Finansielle omkostninger               | -65.386        | -38.583       |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>      | <b>174.828</b> | <b>22.211</b> |
| 3 Skat af årets resultat               | -36.723        | -6.974        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>138.105</b> | <b>15.237</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |                |               |
| Overført resultat                      | 138.105        | 15.237        |
| <b>I ALT</b>                           | <b>138.105</b> | <b>15.237</b> |

**Balance pr. 31/12 2020**  
**Aktiver**

| <u>Note</u>                           | <u>2020</u>      | <u>2019</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger                 | 2.915.314        | 2.924.703        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>2.915.314</b> | <b>2.924.703</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>2.915.314</b> | <b>2.924.703</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| Andre tilgodehavender                 | 4.131            | 3.026            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>4.131</b>     | <b>3.026</b>     |
| <br>                                  |                  |                  |
| Likvide beholdninger                  | 9.593            | 4.790            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>13.724</b>    | <b>7.816</b>     |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>2.929.038</b> | <b>2.932.519</b> |

**Balance pr. 31/12 2020**  
**Passiver**

| <u>Note</u>  | <u>2020</u>             | <u>2019</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital   | 125.000                 | 125.000                 |
| Overkurs ved emission  | 6.250                   | 6.250                   |
| Overført resultat  | <u>587.968</u>          | <u>449.863</u>          |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>   | <b><u>719.218</u></b>   | <b><u>581.113</u></b>   |
| <b>4</b> Anden langfristet gæld                                    | <u>1.873.012</u>        | <u>1.967.893</u>        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>1.873.012</u></b> | <b><u>1.967.893</u></b> |
| <b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld                       | 100.000                 | 100.000                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                           | 171.264                 | 254.360                 |
| Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse               | 29.153                  | 29.153                  |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring | <u>36.391</u>           | <u>0</u>                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                       | <b><u>336.808</u></b>   | <b><u>383.513</u></b>   |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>                                     | <b><u>2.209.820</u></b> | <b><u>2.351.406</u></b> |
| <b>PASSIVER I ALT</b>  | <b><u>2.929.038</u></b> | <b><u>2.932.519</u></b> |
| <b>5</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser                       |                         |                         |
| <b>6</b> Nærtstående parter  |                         |                         |

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2020

|                       | <u>1/1 2020</u> | <u>Udbetalt<br/>udbytte</u> | <u>Forslag til<br/>resultat-<br/>disponering</u> | <u>31/12 2020</u> |
|-----------------------|-----------------|-----------------------------|--|-------------------|
| Anpartskapital        | 125.000         |                             |  | 125.000           |
| Overkurs ved emission | 6.250           |                             |  | 6.250             |
| Overført resultat     | 449.863         | 0                           | 138.105  | 587.968           |
|                       | <b>581.113</b>  | <b>0</b>                    | <b>138.105</b>                                   | <b>719.218</b>    |

## NOTER

| <b>Note 1 - Personalemkostninger</b>             | <b>2020</b>             | <b>2019</b>                |
|--|-------------------------|----------------------------|
| Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret | <u>0</u>                | <u>0</u>                   |
| <br>   |                         |                            |
| <b>Note 2 - Anlægsaktiver</b>                    |                         |                            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  |                         | <b>Grunde og bygninger</b> |
| Kostpris 1. januar 2020                          |                         | <u>2.934.092</u>           |
| Tilgang  |                         | 0                          |
| Afgang   |                         | 0                          |
| <b>Kostpris 31. december 2020</b>                |                         | <u><b>2.934.092</b></u>    |
| Afskrivninger 1. januar 2020                     |                         | 9.389                      |
| Afskrivninger vedrørende afgang                  |                         | 0                          |
| Årets afskrivninger                              |                         | 9.389                      |
| <b>Afskrivninger 31. december 2020</b>           |                         | <u><b>18.778</b></u>       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>   |                         | <u><b>2.915.314</b></u>    |
| <br>   |                         |                            |
| <b>Afskrivninger:</b>                            | <b>2020</b>             | <b>2019</b>                |
| Grunde og bygninger                              | <u>9.389</u>            | <u>9.389</u>               |
| <b>Afskrivninger i alt</b>                       | <u><b>9.389</b></u>     | <u><b>9.389</b></u>        |
| <br>   |                         |                            |
| <b>Note 3 - Skat</b>                             | <b>2020</b>             | <b>2019</b>                |
| <b>Skat af årets resultat:</b>                   |                         |                            |
| Skat af årets skattepligtige indkomst            | 40.854                  | 6.974                      |
| Regulering af udskudt skat (indtægt)             | -4.131                  | 0                          |
|  | <u><b>36.723</b></u>    | <u><b>6.974</b></u>        |
| <br>   |                         |                            |
| <b>Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser</b>  | <b>2020</b>             | <b>2019</b>                |
| Realkredit - 1.280.000                           | 685.547                 | 735.449                    |
| Realkredit - 750.000                             | 174.279                 | 218.139                    |
| Carefull Ejendomme ApS                           | 121.742                 | 151.161                    |
| Jarvinen Holding ApS                             | 991.444                 | 963.144                    |
| Gæld i alt                                       | 1.973.012               | 2.067.893                  |
| Kortfristet del (1. års afdrag)                  | <u>-100.000</u>         | <u>-100.000</u>            |
| Langfristet gæld                                 | <u><b>1.873.012</b></u> | <u><b>1.967.893</b></u>    |
| <br>Heraf forfalder efter mere end 5 år          | <u><b>1.467.000</b></u> | <u><b>1.567.000</b></u>    |

### **Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

## NOTER

### Note 6 - Nærtstående parter

#### **Ejerforhold**

Følgende ejer mindst 5 % af selskabets kapital:

Kenneth Gravlund Højrup, Torslundemaglevej 134, 2635 Ishøj

Michael Knudstrup, Højagervej 10, Karlstrup, 2690 Karlslunde