

Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS

Skovvænget 13

4600 Køge

CVR-nr. 28515006

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. oktober 2021

Jesper Mott
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 7. oktober 2021

Direktion

Jesper Mott
Direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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. 30. juni 2021, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 regnskabsbrugere 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:

- * 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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.

Herfølge, den 7. oktober 2021

ReviPartner

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 25112822

Karsten Christensen
Registreret revisor
mne4830

Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS Skovvænget 13 4600 Køge
E-mail	jesper.mott@mott.nu
CVR-nr.	28515006
Stiftelsesdato	23. marts 2005
Hjemsted	Køge
Regnskabsår	1. juli 2020 - 30. juni 2021
Direktion	Jesper Mott , Direktør
Revisor	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge
CVR-nr.	25112822

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning og handel med investeringsejendomme m.v.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold, som har påvirket indregning eller måling.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 udviser et resultat på kr. 7.005.582, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en balancesum på kr. 84.907.502, og en egenkapital på kr. 29.163.110.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Indtjeningen har været yderst tilfredsstillende i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Det interne årsregnskab for Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS for 2020/21 er udarbejdet til selskabets interne brug og i overensstemmelse med årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier og de af ledelsen fastsatte krav til oplysninger og præsentation. Det interne årsregnskab er opstillet med en større specificationsgrad og indeholder specifikationer der ikke er medtaget i selskabets årsrapport. Opstillingsformen opfylder således ikke årsregnskabsloven fuldt ud.

Det interne årsregnskab udarbejdes efter samme regnskabsprincipper som selskabets årsrapport. De to regnskaber udviser samme resultat for regnskabsåret og samme egenkapital på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af investeringsaktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjenesten består af en sammenrækning af regskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til ejendommenes drift samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger, afskrivninger og lignende omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er investerings ejendomme som måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til vurderet dagspris beregning ud fra DCF beregning med et afkast på ca. 4-5%.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

På investeringsejendomme foretages der hvert år omvurdering til dagsværdi på grundlag af en vurdering. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualforpligtelser

Eventualforpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste		6.240.441	1.444.749
Personaleomkostninger		-475.144	-486.647
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.470.648	3.795.300
Driftsresultat		10.235.945	4.753.402
Finansielle indtægter		0	8.980
Finansielle omkostninger		-1.014.344	-282.766
Resultat før skat		9.221.601	4.479.616
Skat af årets resultat	2	-2.216.019	-507.434
Årets resultat		7.005.582	3.972.182
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.005.582	3.972.182
		7.005.582	3.972.182

Balance 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		84.500.000	49.319.179
Materielle anlægsaktiver		84.500.000	49.319.179
Anlægsaktiver		84.500.000	49.319.179
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.250	10.625
Tilgodehavende selskabsskat		0	21.956
Periodeafgrænsningsposter		63.773	0
Tilgodehavender		75.023	32.581
Likvide beholdninger		332.479	306.345
Omsætningsaktiver		407.502	338.926
Aktiver		84.907.502	49.658.105

Balance 30. juni 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		289.135	289.135
Overført resultat		28.873.975	21.868.393
Egenkapital		29.163.110	22.157.528
Hensættelser til udskudt skat		2.846.670	1.753.619
Hensatte forpligtelser		2.846.670	1.753.619
Gæld til kreditinstitutter og bank		47.200.957	17.683.964
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.884.682	2.047.739
Langfristede gældsforpligtelser		49.085.639	19.731.703
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.120.600	3.813.161
Leverandører af varer og tjenesteydelser		142.564	18.000
Selskabsskat		1.122.968	1.008.894
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		110.238	235.884
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		24.977	0
Periodeafgrænsningsposter		0	114.131
Deposita		1.290.736	825.185
Kortfristede gældsforpligtelser		3.812.083	6.015.255
Gældsforpligtelser		52.897.722	25.746.958
Passiver		84.907.502	49.658.105
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2020	289.135	21.868.393	22.157.528
Årets resultat	0	7.005.582	7.005.582
Egenkapital 30. juni 2021	289.135	28.873.975	29.163.110

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	469.969	483.294
Andre omkostninger til social sikring	5.175	3.353
	475.144	486.647
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	1.122.968	157.921
Udskudt skat	1.093.051	349.513
	2.216.019	507.434

3. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for udbytteksat.

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Spar Nord Bank har stillet ejerpantebrev stort tkr. 12.000 med pant i Hovedvejen 180, matr. nr. 11s, Ostyed bogført værdi tkr. 5.000, Lavetten 85 matr. nr. 1fq, Skt. Jørgensgård, Ringsted jorder bogført værdi tkr. 26.000, Strandpromenaden 55 st. tv., matr. nr. 19v, Køge markjorder bogført værdi tkr. 1.800, Gyngemose Parkvej 74, matr. nr. 1rr, Mørkhøj bogført værdi tkr. 4.500, Søndergade 5A, matr. nr. 18ab, Haslev By, Haslev bogført værdi tkr. 1.200, Fændediget 3, matr. nr. 239, Køge byggrunde bogført værdi tkr. 6.000, Vordingborgvej 35 N, matr. nr. 5 bl, 5fn, 5fo, Køge Jorder, Køge bogført værdi tkr. 40.000.

Ejerforeningen Gyngemose Parkvej 74-78 har pant stor kr. 40.000, med pant i matr. nr. 1rr, Mørkhøj.

Ejerforeningen Strandengen har pant stor kr. 43.000, med pant i matr. nr. 19v, Køge Markjorder.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskat af den sambeskattede indkomst.

Ejendomsselskabet Hovedvejen 180 ApS har afgivet selvskyldnerkaution overfor alt mellemværende med bank og kreditforeninger.