

# Hovedgaden 18 ApS

c/o LD Ejendomme ApS  
Hovedgaden 18  
2970 Hørsholm

CVR-nr. 30488393

## Årsrapport for 2017

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2018



---

Leif Peter Dige  
Dirigent

**Hovedgaden 18 ApS**

## **Indholdsfortegnelse**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger   | 3  |
| Ledelsespåtegning        | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

Hovedgaden 18 ApS

## Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | Hovedgaden 18 ApS<br>c/o LD Ejendomme ApS<br>Hovedgaden 18<br>2970 Hørsholm          |
| Telefon              | 45 20 92 03 10   |
| E-mail               | 20920310@mail.tele.dk  |
| CVR-nr.              | 30488393   |
| Stiftelsesdato       | 20. marts 2007   |
| Regnskabsår          | 1. januar 2017 - 31. december 2017   |
| <b>Bestyrelse</b>    | Jens Peter Hjørnholm Sørensen, Formand<br>Allan Pettersson<br>Philip Casten Filipsen |
| <b>Direktion</b>     | Leif Peter Dige, Direktør  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Nykredit Bank  |

**Hovedgaden 18 ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Hovedgaden 18 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 8. juni 2018

### **Direktion**

Leif Peter Dige  
Direktør

### **Bestyrelse**

Jens Peter Hjørnholm Sørensen  
Formand

Allan Pettersson

Philip Casten Filipsen

Hovedgaden 18 ApS

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsinvestering, finansielle investeringer, samt hermed forbundne aktiviteter.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 126.555, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 25.272.330, og en egenkapital på kr. 9.349.178.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Forventninger til fremtiden**

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Hovedgaden 18 ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Hovedgaden 18 ApS for 2017 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.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### Tilskud i koncernforhold

Tilskud givet til og modtaget fra moderselskabet indregnes på egenkapitalen.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Hovedgaden 18 ApS

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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 eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 100 år   | 10 mio    |

Der afskrives ikke på grunde.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### 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. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Hovedgaden 18 ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

##### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

##### 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 betalte acontoskatter.

##### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Hovedgaden 18 ApS

### Resultatopgørelse

|   | Note | 2017<br>kr.    | 2016<br>kr.    |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                                     |      | <b>730.763</b> | <b>529.648</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -100.675       | -100.519       |
| <b>Driftsresultat</b>   |      | <b>630.088</b> | <b>429.129</b> |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder          |      | 16.731         | 0              |
| Finansielle omkostninger  | 1    | -484.569       | -429.288       |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>162.250</b> | <b>-159</b>    |
| Skat af årets resultat  | 2    | -35.695        | -252           |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>126.555</b> | <b>-411</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                            |      |                |                |
| Overført resultat   |      | 126.555        | -411           |
| <b>Resultatdisponering</b>  |      | <b>126.555</b> | <b>-411</b>    |

Hovedgaden 18 ApS

**Balance 31. december 2017**

|  | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger                          | 3    | 22.708.662        | 22.809.337        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <u>22.708.662</u> | <u>22.809.337</u> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <u>22.708.662</u> | <u>22.809.337</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 12.507            | 71.068            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 1.939.876         | 0                 |
| Udskudte skatteaktiver                       |      | 602.884           | 638.579           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 625               | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 7.776             | 10.695            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <u>2.563.668</u>  | <u>720.342</u>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <u>0</u>          | <u>23.722</u>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <u>2.563.668</u>  | <u>744.064</u>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <u>25.272.330</u> | <u>23.553.401</u> |

## Hovedgaden 18 ApS

### Balance 31. december 2017

|   | Note | 2017<br>kr.       | 2016<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                   |                   |
| Virksomhedskapital  | 4    | 300.000           | 300.000           |
| Overført resultat   | 5    | 9.049.178         | 8.922.623         |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>9.349.178</b>  | <b>9.222.623</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |      | 12.425.846        | 13.102.467        |
| Anden gæld  |      | 2.457.680         | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  | 6    | <b>14.883.526</b> | <b>13.102.467</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser  |      | 432.532           | 432.532           |
| Gæld til banker   |      | 157.952           | 0                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser  |      | 40.208            | 42.838            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder   |      | 0                 | 376.614           |
| Selskabsskat  |      | 6                 | 6                 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring                 |      | 408.928           | 376.321           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>  |      | <b>1.039.626</b>  | <b>1.228.311</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>15.923.152</b> | <b>14.330.778</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>25.272.330</b> | <b>23.553.401</b> |
| Eventualforpligtelser   | 7    |                   |                   |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger   | 8    |                   |                   |
| Ejerskab  | 9    |                   |                   |
| Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen | 10   |                   |                   |
| Nærtstående parter  | 11   |                   |                   |

## Noter

|   | 2017                  | 2016                     |                       |
|---|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>  |                       |                          |                       |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder   | 0                     | 153.037                  |                       |
| Andre finansielle omkostninger  | 484.569               | 276.251                  |                       |
|   | <u>484.569</u>        | <u>429.288</u>           |                       |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>  |                       |                          |                       |
| Hensat til udskudt skat, regulering   | 35.695                | 645                      |                       |
| Anden skat  | 0                     | -393                     |                       |
|   | <u>35.695</u>         | <u>252</u>               |                       |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>   |                       |                          |                       |
| Kostpris primo  | 23.209.034            | 23.114.135               |                       |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer  | 0                     | 94.899                   |                       |
| <b>Kostpris ultimo</b>  | <u>23.209.034</u>     | <u>23.209.034</u>        |                       |
| Af- og nedskrivninger primo   | -399.697              | -299.178                 |                       |
| Årets afskrivninger   | -100.675              | -100.519                 |                       |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>   | <u>-500.372</u>       | <u>-399.697</u>          |                       |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>   | <u>22.708.662</u>     | <u>22.809.337</u>        |                       |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>  |                       |                          |                       |
| Saldo primo   | 300.000               | 300.000                  |                       |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <u>300.000</u>        | <u>300.000</u>           |                       |
| Selskabskapitalen blev i 2012 forhøjet med nominal DKK 50.000 og har der ud over været uændret de seneste 5 år. |                       |                          |                       |
| <b>5. Overført resultat</b>   |                       |                          |                       |
| Saldo primo   | 8.922.623             | 2.423.034                |                       |
| Årets tilgang   | 126.555               | -411                     |                       |
| Driftsbidrag fra moderselskab   | 0                     | 6.500.000                |                       |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <u>9.049.178</u>      | <u>8.922.623</u>         |                       |
| <b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                       |                          |                       |
|   | Forfald<br>efter 1 år | Forfald<br>indenfor 1 år | Forfald<br>efter 5 år |
| Gæld til kreditinstitutter  | 12.425.846            | 432.533                  | 10.600.000            |
| Anden gæld  | 2.457.680             | 0                        | 0                     |
|   | <u>14.883.526</u>     | <u>432.533</u>           | <u>10.600.000</u>     |

## 7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Administrationsselskabet er CKJ Holding ApS.

## 8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør DKK 22.909.856

Samlede hæftelser til prioritetsgæld, ejer- og løsejerpantebrev udgør DKK 13.535.000.

Der er tinglyst ejerantebrev i ejendommen for DKK 5.000.000. Pantebrevet er ikke lagt til sikkerhed for nogen gæld.

Der er ikke der ud over sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

## 9. Ejerskab

**Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:**

LD Ejendomme ApS

Hjemmehørende i Fredensborg kommune

## 10. Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har indgået lejekontrakter med lejere, hvori der er indarbejdet forskellig uopsigelighejder fra såvel lejers som udlejers side.

Kontrakterne er indgået på markedsvilkår.

## 11. Nærtstående parter

LD Ejendomme ApS

Hovedgaden 18, 1.

2970 Hørsholm

Hovedansvarshaver med bestemmende indflydelse

### Øvrige nærtstående parter

Selskabets ledelse

### Transaktioner

Løbende mellemregninger med ledelsen og tilknyttede virksomheder forrentes på markedsvilkår.

Herudover har der ikke i årets løb været gennemført transaktioner med direktion, ledende medarbejdere, væsentlige kapitalejere, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.