

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020**

**EJENDOMSELSKABET HORNBÆKVEJ 188 APS**

**Hornbækvej 188**

**3490 Kvistgård**

**CVR-nr. 34 61 12 89**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 8/7 2021

---

Morten Larsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskabet udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5-10
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	11
Balance pr. 31. december 2020	12-13
Noter	14-16

**Selskab**

Ejendomsselskabet Hornbækvej 188 ApS  
Hornbækvej 188  
3490 Kvistgård

CVR-nr. 34 61 12 89

8. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

**Direktion**

Morten Larsen

**Revisor**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

**Væsentligste aktiviteter**

Ejendomsselskabet Hornbækvej 188 ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af ejendom.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret en forventet indtjeningen i forhold til sidste år og har således indfriet de forventninger, der var stillet til året.

**Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Hornbækvej 188 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 8. juli 2021

**I direktionen**

---

Morten Larsen

## Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hornbækvej 188 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hornbækvej 188 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 8. juli 2021

**inforevision**  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

Simon Høgenhav  
statsautoriseret revisor  
mne33745

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

**VALUTAOMREGNING**

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

**RESULTATOPGØRELSEN**

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

**Bruttofortjeneste**

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendom og administrationsomkostninger.



**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	40 år	20%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

**Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	264.627	166.452
Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-62.500</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	202.127	166.452
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-102.401</u>	<u>-104.204</u>
RESULTAT FØR SKAT	99.726	62.248
3 Skat af årets resultat	<u>-21.431</u>	<u>-13.695</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>78.295</u></u>	<u><u>48.553</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>78.295</u>	<u>48.553</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>78.295</u></u>	<u><u>48.553</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>2.437.500</u>	<u>2.500.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>2.437.500</u>	<u>2.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>2.437.500</u>	<u>2.500.000</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>2.437.500</u></u>	<u><u>2.500.000</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
Virksomhedskapital	100.000	100.000
Overført resultat	234.085	155.790
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>334.085</u></b>	<b><u>255.790</u></b>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>685</u>	<u>0</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>685</u></b>	<b><u>0</u></b>
5 Gæld til kreditinstitutter	<u>1.691.822</u>	<u>1.789.943</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>1.691.822</u></b>	<b><u>1.789.943</u></b>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	98.121	87.301
3 Selskabsskat	14.746	58.393
Anden gæld	<u>298.041</u>	<u>308.573</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>410.908</u></b>	<b><u>454.267</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>2.102.730</u></b>	<b><u>2.244.210</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>2.437.500</u></b>	<b><u>2.500.000</u></b>

## 1 Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2019	100.000	107.237	0	207.237
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	48.553	0	48.553
Egenkapital pr. 1/1 2020	100.000	155.790	0	255.790
Udloddet udbytte	0	0	0	0
Overført via resultatdisponeringen	0	78.295	0	78.295
Egenkapital pr. 31/12 2020	<u>100.000</u>	<u>234.085</u>	<u>0</u>	<u>334.085</u>

## 2 Øvrige finansielle omkostninger

	2020	2019
Finansielle omkostninger i øvrigt	102.401	104.204
I ALT	<u>102.401</u>	<u>104.204</u>



### 3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2019</u>
Skyldig pr. 1/1 2020	58.393	0		
Betalt vedr. tidligere år	-58.393	0		
Betalt acontoskat	-6.000	0		
Skat af årets resultat	<u>20.746</u>	<u>685</u>	<u>21.431</u>	<u>13.695</u>
SKYLDIG PR. 31/12 2020	<u>14.746</u>	<u>685</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>21.431</u>	<u>13.695</u>

### 4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2019</u>
Kostpris pr. 1/1 2020	2.500.000	2.500.000	2.500.000
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2020	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>2.500.000</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2020	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	62.500	62.500	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2020	<u>62.500</u>	<u>62.500</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2020	<u>2.437.500</u>	<u>2.437.500</u>	<u>2.500.000</u>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Kreditinstitutter	<u>1.789.943</u>	<u>1.877.244</u>
I ALT	<u>1.789.943</u>	<u>1.877.244</u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>98.121</u>	<u>87.301</u>
I ALT	<u>98.121</u>	<u>87.301</u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Kreditinstitutter	<u>1.181.822</u>	<u>1.279.943</u>
I ALT	<u>1.181.822</u>	<u>1.279.943</u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.691.822, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 2.437.500 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut og private pantebreve.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Morten Larsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-395081676585

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-07-12 16:58:24Z

NEM ID 

## Simon Høgenhav

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-472078210884

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-07-12 17:02:20Z

NEM ID 

## Morten Larsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-395081676585

IP: 185.5.xxx.xxx

2021-07-12 20:22:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MFK8J-OLFNK-EZUCQ-EMD4E-MLS8F-U3COL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>