

**Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3  
ApS**

**Bygaden 58, Kraghave**

**2630 Taastrup**

**CVR-nr. 35 04 48 25**

**Årsrapport for 2020**

**(8. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 1. juni 2021

---

Henrik Kusk  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	10
Balance pr. 31. december 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 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. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 1. juni 2021

### **Direktion**

Henrik Kusk

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 1. juni 2021

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Dorthe Toftebjerg  
registreret revisor  
MNE-nr. mne7074

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS  
Bygaden 58, Kraghave  
2630 Taastrup

CVR-nr.: 35 04 48 25

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

Stiftet: 20. februar 2013

Hjemsted: Høje-Tåstrup

### **Direktion**

Henrik Kusk

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Kingsvej 3  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 43.806, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 3.673.856.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af ydelser er medtaget i resultatopgørelsen, hvor ydelserne har fundet sted i henhold til lejekontrakter mv.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, reklame, administration mv.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.



## **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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	100 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>122.067</b>	<b>250.077</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-51.119</u>	<u>-51.119</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>70.948</b>	<b>198.958</b>
Finansielle indtægter	1	31.429	35.726
Finansielle omkostninger	2	<u>-31.401</u>	<u>-35.142</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>70.976</b>	<b>199.542</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-27.170</u>	<u>-55.396</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>43.806</u></b>	<b><u>144.146</u></b>
Overført resultat		<u>43.806</u>	<u>144.146</u>
		<b><u>43.806</u></b>	<b><u>144.146</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>4.754.078</u>	<u>4.805.197</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>4.754.078</b></u>	<u><b>4.805.197</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.754.078</b></u>	<u><b>4.805.197</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>725.495</u>	<u>899.462</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>725.495</b></u>	<u><b>899.462</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>49.642</b></u>	<u><b>54.414</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>775.137</b></u>	<u><b>953.876</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>5.529.215</b></u></u>	<u><u><b>5.759.073</b></u></u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	Note	2020	2019
		kr.	kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.593.856	3.550.050
<b>Egenkapital</b>		<b>3.673.856</b>	<b>3.630.050</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.481.465	1.721.994
Deposita		82.275	81.375
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.563.740</b>	<b>1.803.369</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	242.324	240.470
Skyldigt sambeskatningsbidrag		27.170	55.396
Anden gæld		22.125	23.013
Periodeafgrænsningsposter		0	6.775
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>291.619</b>	<b>325.654</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.855.359</b>	<b>2.129.023</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.529.215</b>	<b>5.759.073</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	3.550.050	3.630.050
Årets resultat	0	43.806	43.806
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.593.856</u></b>	<b><u>3.673.856</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>31.429</u>	<u>35.726</u>
	<b><u>31.429</u></b>	<b><u>35.726</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>31.401</u>	<u>35.142</u>
	<b><u>31.401</u></b>	<b><u>35.142</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>27.170</u>	<u>55.396</u>
	<b><u>27.170</u></b>	<b><u>55.396</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2020	5.111.911
Kostpris 31. december 2020	5.111.911
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	306.714
Årets afskrivninger	51.119
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	357.833
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>4.754.078</b>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 5.010.000.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.962.464	1.723.789	242.324	506.303
Deposita	81.375	82.275	0	82.275
	<b>2.043.839</b>	<b>1.806.064</b>	<b>242.324</b>	<b>588.578</b>



## **Noter til årsrapporten**

### **6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet HK Holding af 2. februar 2005 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.724, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 4.754.

Selskabet har ikke herudover foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.