



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Hovedgaden 19 ApS
Hovedgaden 19
4261 Dalmose

CVR-nummer 38742981

Årsrapport
1. januar - 31. december 2021
(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2022

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om review	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten 2021	11
Anvendt regnskabspraksis	14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Hovedgaden 19 ApS
Hovedgaden 19
4261 Dalmose

CVR-nr.: 38 74 29 81

Kommune: Slagelse

Direktion

Aron Hvid

Revisor

Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Hovedgaden 19 ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmose, den 21. marts 2022

Direktion

Aron Hvid

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

Til kapitalejerne i Hovedgaden 19 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Hovedgaden 19 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM REVIEW

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 21. marts 2022

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at udleje fast ejendom.

Usædvanlige forhold

Selskabet har i året ændret sin anvendte regnskabspraksis og indregner nu selskabets ejendom som en investeringsejendom til dagsværdi, hvor den tidligere blev indregnet som grunde og bygninger til kostpris fratrukket løbende af- og nedskrivninger.

Ved den nye regnskabspraksis sker der løbende indregning af dagsværdireguleringer i henhold til markedets udvikling. Det har ikke været muligt at tilpasse sammenligningstallene, da værdierne for tidligere år ikke har kunnet fremskaffes. Sammenligningstallene for 2020 er således ikke tilpasset med den nye anvendte regnskabspraksis.

Der henvises til anvendt regnskabspraksis for yderligere beskrivelse heraf samt beskrivelse af ændringens effekt på årsregnskabet.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til note 2 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er betinget af at selskabets investeringsejendom kan refinansieres. Gælden i ejendommen ca. t.kr. 2.300 forfalder i december 2022. Det er ledelsens forventning at finansieringen kan opnås inden. Der henvises til regnskabets note 1.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke bortset fra ovennævnte været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende. Resultatet er påvirket positivt med t.kr. 3.045 i værdiregulering ejendomme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
Bruttofortjeneste	740.490	304.423
Afskrivninger	0	-73.176
	<hr/>	<hr/>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	740.490	231.247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.044.636	0
	<hr/>	<hr/>
Resultat før finansielle poster	3.785.126	231.247
Andre finansielle omkostninger	-59.829	-58.844
	<hr/>	<hr/>
Resultat før skat	3.725.297	172.403
Skat af årets resultat	-896.867	-37.952
	<hr/>	<hr/>
ÅRETS RESULTAT	<u>2.828.430</u>	<u>134.451</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.828.430	134.451
	<hr/>	<hr/>
DISPONERET I ALT	<u>2.828.430</u>	<u>134.451</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

AKTIVER

	2021	2020
4 Investeringsejendomme	8.000.000	3.688.716
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	8.000.000	3.688.716
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	8.000.000	3.688.716
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	286.532	116.923
Andre tilgodehavender	134.983	0
Udskudt skatteaktiv	0	7.635
Periodeafgrænsningsposter	22.737	50.164
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	444.252	174.722
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	28.482	44.589
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	472.734	219.311
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	8.472.734	3.908.027
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.778.557	-49.873
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	2.828.557	127
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	796.348	0
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSER	796.348	0
	<hr/>	<hr/>
Deposita	0	30.000
Anden gæld	0	2.277.996
	<hr/>	<hr/>
5 Langfristede gældsforpligtelser	0	2.307.996
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	2.300.775	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	145.574	119.751
Selskabsskat	74.778	0
Anden gæld	176.172	180.685
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.150.530	1.299.468
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	4.847.829	1.599.904
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	4.847.829	3.907.900
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	8.472.734	3.908.027
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	-49.873	-184.324
Årets resultat	2.828.430	134.451
Overført resultat ultimo	2.778.557	-49.873
EGENKAPITAL	2.828.557	127

NOTER

1 Usikkerhed om fortsat drift

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift at der kan tilføres ny kapital eller nye kreditfaciliteter. Gældsbeværet med sikkerhed i ejendommen, ca. t.kr. 2.300 forfalder til betaling i december 2022. Ledelsen forventer at selskabet kan indgå aftale med kreditinstitut forinden. Det er således ledelsen vurdering, at selskabet kan overholde sine økonomiske forpligtelser og regnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som det fremgår af anvendt regnskabspraksis værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdi på balancedagen på basis af en skønnet afkastrente fastsat af ledelsen. Det er særdeles vanskeligt entydigt at fastlægge en sådan afkastrente, og det er således forbundet med en vis usikkerhed at fastsætte afkastrenten.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.kr. 959 og et afkastkrav på 12%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

Ejendommen anvendes til erhvervsejendomme og har en beliggenhed i Dalmose. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

3 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

NOTER

	Investerings- ejendomme
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	3.824.104
Tilgang i årets løb	1.266.647
	<hr/>
Kostpris ultimo	5.090.751
	<hr/>
Opskrivninger, primo	-135.387
Årets opskrivninger	3.044.636
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2021	2.909.249
	<hr/>
	<u>8.000.000</u>

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 24.300.000.

Selskabets investeringsejendom består af en erhvervsejendom beliggende i Dalmose. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelsen af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastfast for ejendommstypen:
- Erhvervsejendom beliggende i Dalmose, 12,0 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 225.000. En formindskelse af afkastkrav med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 343.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser		
Deposita	30.000	0
Anden gæld	2.277.996	0
	<u>2.307.996</u>	<u>0</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gældsbrief nom. t.kr. 2.200 og med restgæld på t.kr. 2.301 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021 t.kr. 8.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hovedgaden 19 ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Anvendt regnskabspraksis beskrives i selskabets årsregnskab for året således:

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendomme blev tidligere indregnet til kostpris fratrukket løbende af- og nedskrivninger. Denne anvendte regnskabspraksis er ændret og investeringsejendomme indregnes nu til dagsværdi på baggrund af den afkastbaserede model.

Det har ikke været muligt at tilpasse sammenligningstallene, da værdierne fra tidligere år ikke har kunnet fremskaffes.

Sammenligningstallene er således ikke tilpasset den nye regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har for regnskabsåret 2021 ændret resultat før skat med t.kr. 2.945 og resultat efter skat t.kr. 2.375. Aktivsummen er forøget med t.kr. 3.145 og egenkapitalen med t.kr. 2.375, som følge af ændringen i anvendt regnskabspraksis.

Generelt om indregning og måling

Indtægter 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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Resultatopgørelsen

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne huslejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver 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.

Gældsforpligtelser

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Aron Hvid

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-470155890243
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2022 kl.: 09:32:16
Underskrevet med NemID

Aron Hvid

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-470155890243
Tidspunkt for underskrift: 23-03-2022 kl.: 09:32:16
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2022 kl.: 06:38:36
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 0675f8Ygxp247300579

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.