



**MØLLER & MADSEN**  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Hovedgaden 19 ApS**  
**Hovedgaden 19**  
**4261 Dalmose**

CVR-nummer 38742981

---

**Årsrapport**  
**1. januar - 31. december 2022**  
(5. regnskabsår)

---

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2023

**Aron Hvid**  
**Dirigent**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewklæring	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2022	12
Anvendt regnskabspraksis	15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hovedgaden 19 ApS Hovedgaden 19 4261 Dalmose
	CVR-nr.: 38 74 29 81
	Kommune: Slagelse
<b>Direktion</b>	Aron Hvid
<b>Revisor</b>	Møller & Madsen Registreret Revisionsaktieselskab Tjørne Allé 2 4200 Slagelse

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalmose, den 29. juni 2023

**Direktion**

Aron Hvid

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVIEWERKLÆRING

### Til kapitalejerne i Hovedgaden 19 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Hovedgaden 19 ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022, 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 REVIEWERKLÆRING

### **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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 29. juni 2023

**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.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der henvises til note 1 vedrørende usikkerhed ved indregning og måling.

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

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

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **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 2022**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>867.594</b>	<b>740.490</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>867.594</b>	<b>740.490</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	77.552	3.044.636
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>945.146</b>	<b>3.785.126</b>
Andre finansielle omkostninger	-216.204	-59.829
<b>Resultat før skat</b>	<b>728.942</b>	<b>3.725.297</b>
Skat af årets resultat	-161.079	-896.867
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>567.863</b>	<b>2.828.430</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	0
Overført resultat	453.463	2.828.430
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>567.863</b>	<b>2.828.430</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**AKTIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
3 Investeringsejendomme	9.100.000	8.000.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.100.000</b>	<b>8.000.000</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.100.000</b>	<b>8.000.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	144.237	286.532
Andre tilgodehavender	30.938	134.983
Periodeafgrænsningsposter	15.036	22.737
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>190.211</b>	<b>444.252</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>125.221</b>	<b>28.482</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>315.432</b>	<b>472.734</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.415.432</b>	<b>8.472.734</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.232.021	2.778.557
Forslag til udbytte for regnskabsåret	114.400	0
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.396.421</b>	<b>2.828.557</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	859.461	796.348
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>859.461</b>	<b>796.348</b>
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	3.888.331	0
	<hr/>	<hr/>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.888.331</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	492.000	0
Kreditinstitutter	0	2.300.775
Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.911	145.574
Selskabsskat	95.966	74.778
Anden gæld	23.814	14.009
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	498.528	2.312.693
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.271.219</b>	<b>4.847.829</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLD</b>	<b>5.159.550</b>	<b>4.847.829</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.415.432</b>	<b>8.472.734</b>
	<hr/>	<hr/>

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
	<hr/>	<hr/>
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
	<hr/>	<hr/>
Overført resultat, primo	2.778.558	-49.873
Årets resultat	453.463	2.828.430
	<hr/>	<hr/>
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>3.232.021</b>	<b>2.778.557</b>
	<hr/>	<hr/>
Foreslået udbytte	114.400	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>114.400</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.396.421</b>	<b>2.828.557</b>
	<hr/>	<hr/>

## NOTER

### 1 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. 1.024 og et afkastkrav på 11,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakt.

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

### 2 Personaleomkostninger

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

NOTER

	<b>Investerings- ejendomme</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo	5.090.751
Tilgang i årets løb	1.022.448
	<hr/>
Kostpris ultimo	6.113.199
	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.909.249
Årets opskrivninger	77.552
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2022	2.986.801
	<hr/>
	<b>9.100.000</b>
	<hr/> <hr/>

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, 11,25 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 385.000. En formindskelse af afkastkrav med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 425.000.

NOTER

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kreditinstitutter	4.380.331	492.000	2.560.000
	<u>4.380.331</u>	<u>492.000</u>	<u>2.560.000</u>

	2022	2021
<b>5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdiregulering	77.552	0
	<u>77.552</u>	<u>0</u>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Erhvervslånet nom. kr. 4.500.000 og med restgæld kr. 4.380.331 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2022 kr. 9.100.000.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Hovedgaden 19 ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 aconto-skatteordningen 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.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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.

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.

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aron Hvid

Direktør

ID: a943d6c5-7d61-4a8b-adf0-40d2801ffb20

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 18:41:56

Underskrevet med MitID



## Aron Hvid

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aron Hvid

Dirigent

ID: a943d6c5-7d61-4a8b-adf0-40d2801ffb20

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2023 kl.: 18:41:56

Underskrevet med MitID



## Jacob Nissen Kronow

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: 33591656

Tidspunkt for underskrift: 01-07-2023 kl.: 06:48:51

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 5e85f6NKWyp250343599

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](http://www.esignatur.dk).