



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

**Hovedgaden 19 ApS
Hovedgaden 19
4261 Dalmose**

CVR nummer 38742981

**Årsrapport
1. januar - 31. december 2023
(6. regnskabsår)**

This document has esignatur Agreement-ID: 61f56eSqmsY251910576

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2024

**Aron Hvid
Dirigent**

DANSKE
REVISORER

FSK*

**Helle Ebsen, Registreret revisor
Torben Gudmundsen, Registreret revisor
Jacob Nissen Kronow, Registreret revisor**

**Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
DK - 4200 Slagelse**

**Tlf.: 58 50 58 51
CVR-nr. 30 83 56 54
mm@moller-madsen.dk
www.moller-madsen.dk**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors reviewklæring	5
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2023	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten 2023	12
Anvendt regnskabspraksis	15

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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Dalrose, den 28. juni 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, den 28. juni 2024

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 2023

	2023	2022
Bruttofortjeneste	1.206.880	867.594
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.206.880	867.594
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.130	77.552
Resultat før finansielle poster	1.211.010	945.146
Andre finansielle omkostninger	-314.570	-216.204
Resultat før skat	896.440	728.942
Skat af årets resultat	-198.210	-161.079
ÅRETS RESULTAT	698.230	567.863
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	114.400
Overført resultat	576.230	453.463
DISPONERET I ALT	698.230	567.863

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme	10.150.000	9.100.000
Materielle anlægsaktiver	10.150.000	9.100.000
ANLÆGSAKTIVER	10.150.000	9.100.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	261.688	144.237
Andre tilgodehavender	120.140	30.938
Periodeafgrænsningsposter	17.650	15.038
Tilgodehavender	399.478	190.213
Likvide beholdninger	117.170	125.221
OMSÆTNINGSAKTIVER	516.648	315.434
AKTIVER	10.666.648	9.415.434

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.808.250	3.232.021
Forslag til udbytte for regnskabsåret	122.000	114.400
	<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL	3.980.250	3.396.421
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat	913.681	859.461
	<hr/>	<hr/>
HENSATTE FORPLIGTELSE	913.681	859.461
	<hr/>	<hr/>
Kreditinstitutter	3.673.999	3.888.331
	<hr/>	<hr/>
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.673.999	3.888.331
	<hr/>	<hr/>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	492.000	492.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.027.483	160.913
Selskabsskat	129.990	95.966
Anden gæld	30.082	23.814
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	419.163	498.528
	<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser	2.098.718	1.271.221
	<hr/>	<hr/>
GÆLD	5.772.717	5.159.552
	<hr/>	<hr/>
PASSIVER	10.666.648	9.415.434
	<hr/>	<hr/>

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
Virksomhedskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	3.232.020	2.778.558
Årets resultat	576.230	453.463
Overført resultat ultimo	3.808.250	3.232.021
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	114.400	0
Foreslået udbytte	122.000	114.400
Betalt udbytte	-114.400	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	122.000	114.400
EGENKAPITAL	3.980.250	3.396.421

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. 1.064 og et afkastkrav på 10,5%. 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 Dalmore. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

2 Personaleomkostninger

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

NOTER

	Investerings- ejendomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	6.113.198
Tilgang i årets løb	1.045.870
	<hr/>
Kostpris ultimo	7.159.068
	<hr/>
Opskrivninger, primo	2.986.802
Årets opskrivninger	4.130
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2023	2.990.932
	<hr/>
	10.150.000

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 ejendommestypen:

- Erhvervsejendom beliggende i Dalmose, 10,50 pct.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 461.000. En formindskelse af afkastkrav med i gennemsnit 0,5% - point vil forøge den samlede dagsværdi med ca. kr. 507.000.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Kreditinstitutter	4.380.331	4.165.999	492.000	2.068.000
	<u>4.380.331</u>	<u>4.165.999</u>	<u>492.000</u>	<u>2.068.000</u>

	2023	2022
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdiregulering	4.130	77.552
	<u>4.130</u>	<u>77.552</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Erhvervslånet nom. kr. 4.500.000 og med restgæld kr. 4.165.999 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2023 kr. 10.150.000.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Hovedgaden 19 ApS for 2023 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 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

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

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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 gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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: 29-06-2024 kl.: 16:12:35

Underskrevet med MitID



Aron Hvid

Navnet returneret af dansk MitID var:

Aron Hvid

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 29-06-2024 kl.: 16:12:35

Underskrevet med MitID



Jacob Nissen Kronow

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Nissen Kronow

Revisor

ID: f169965a-c37f-4784-8eb8-1162ed961eed

Tidspunkt for underskrift: 30-06-2024 kl.: 07:25:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6ff56eSqmsY251910576

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 signature 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