



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Kingosvej 3
2630 Taastrup
T + 45 43 99 92 92
CVR nr: 25 49 21 45

taastrup@rsm.dk
www.rsm.dk

Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS

Bygaden 58, Kraghave, 2630 Taastrup

CVR-nr. 35 04 48 25

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2025.

Henrik Kusk
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 6. juni 2025

Direktion

Henrik Kusk

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Taastrup, den 6. juni 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Frederik Bille

statsautoriseret revisor
mne33208

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS Bygaden 58, Kraghave 2630 Taastrup
	CVR-nr.: 35 04 48 25
	Stiftet: 20. februar 2012
	Hjemsted: Høje-Tåstrup
	Regnskabsår: 1. januar 2024 - 31. december 2024 12. regnskabsår
Direktion	Henrik Kusk
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Kingosvej 3 2630 Taastrup
Modervirksomhed	HK Holding af 2. februar 2005 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Holger Drachmanns Gade 3 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	134.319	233.597
2 Personaleomkostninger	-332.889	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-62.202	-62.203
Driftsresultat	-260.772	171.394
Andre finansielle indtægter	355	222
3 Øvrige finansielle omkostninger	-82.918	-56.326
Resultat før skat	-343.335	115.290
Skat af årets resultat	61.607	-39.292
Årets resultat	-281.728	75.998
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	75.998
Disponeret fra overført resultat	-281.728	0
Disponeret i alt	-281.728	75.998

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver		
4 Grunde og bygninger	5.623.778	5.685.980
Materielle anlægsaktiver i alt	5.623.778	5.685.980
Anlægsaktiver i alt	5.623.778	5.685.980
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	61.607	0
Tilgodehavender i alt	61.607	0
Likvide beholdninger	43.393	7.175
Omsætningsaktiver i alt	105.000	7.175
Aktiver i alt	5.728.778	5.693.155

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.514.888	3.796.616
Egenkapital i alt	3.594.888	3.876.616
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	500.659	748.693
6 Gæld til pengeinstitutter	83.018	102.501
7 Deposita	87.150	87.150
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>670.827</u>	<u>938.344</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	249.884	247.972
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.180.226	574.681
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	39.292
Anden gæld	32.953	16.250
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.463.063</u>	<u>878.195</u>
Gældsforpligtelser i alt	2.133.890	1.816.539
Passiver i alt	5.728.778	5.693.155
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	3.796.616	3.876.616
Årets overførte overskud eller underskud	0	-281.728	-281.728
	80.000	3.514.888	3.594.888

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har ligesom tidligere år bestået af ejendomsudlejning.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	328.911	0
Andre omkostninger til social sikring	<u>3.978</u>	<u>0</u>
	332.889	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	66.253	21.347
Andre finansielle omkostninger	<u>16.665</u>	<u>34.979</u>
	82.918	56.326
4. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>6.220.261</u>	<u>6.220.261</u>
Kostpris ultimo	6.220.261	6.220.261
Af- og nedskrivninger primo	-534.281	-472.078
Årets afskrivninger	<u>-62.202</u>	<u>-62.203</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	-596.483	-534.281
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.623.778	5.685.980
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	750.543	996.665
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-249.884</u>	<u>-247.972</u>
	500.659	748.693
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
6. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	83.018	102.501
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Gæld til pengeinstitutter i alt	83.018	102.501
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
7. Deposita		
Deposita i alt	87.150	87.150
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
Deposita i alt	87.150	87.150
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	87.150	87.150
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 751 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 5.624 t.kr.		
9. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med HK HOLDING AF 2. FEBRUAR 2005 ApS, CVR-nr. 28478658, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		