

EJENDOMSSELSKABET HOVEDVEJEN 204 ApS

Højagervej 10
2690 Karlslunde

CVR.nr.: 28 15 49 09

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

(21. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
7. maj 2026

Kim Jarvinen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025	9.
Balance pr. 31/12 2025	10.
Egenkapitalopgørelse	12.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

EJENDOMSSELSKABET HOVEDVEJEN 204 ApS

Højagervej 10
2690 Karlslunde

CVR.nr.: 28 15 49 09

Regnskabsperiode: 1/1 2025 - 31/12 2025

Stiftelsesdato: 12. november 2004

Direktion

Kim Jarvinen
Michael Knudstrup

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2025 - 31. december 2025 for EJENDOMSSELSKABET HOVEDVEJEN 204 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Revisorbistand

Ledelsen skal oplyse, at følgende regnskabsvirksomhed har ydet assistance ved udarbejdelse af Årsrapporten:

Søren Steensbro Revision

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 6. maj 2026

Direktion

.....
Kim Jarvinen

.....
Michael Knudstrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning, investering i, formidling af samt opførelse af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2025 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten aflægges i DKK.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af momsfrie lejeindtægter.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	84 %

Tilgodehavender

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

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

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 acontoskatte.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1/1 2025 - 31/12 2025

Note	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BRUTTOFORTJENESTE	179.709	242.955
1 Personalemkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-9.389</u>	<u>-9.389</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	170.320	233.566
Andre finansielle omkostninger	<u>-72.174</u>	<u>-93.245</u>
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	98.146	140.321
3 Skat af årets resultat	<u>-21.980</u>	<u>-33.310</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>76.166</u>	<u>107.011</u>
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	<u>76.166</u>	<u>107.011</u>
I ALT	<u>76.166</u>	<u>107.011</u>

Balance pr. 31/12 2025
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
2	Grunde og bygninger	2.868.369	2.877.758
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.868.369	2.877.758
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	2.868.369	2.877.758
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	24.000	0
	Udskudt skatteaktiv	14.459	12.393
	Tilgodehavender i alt	38.459	12.393
	Likvide beholdninger	35.854	59.886
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	74.313	72.279
	AKTIVER I ALT	2.942.682	2.950.037

Balance pr. 31/12 2025
Passiver

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overkurs ved emission	6.250	6.250
Overført resultat	<u>1.001.098</u>	<u>924.932</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>1.132.348</u>	<u>1.056.182</u>
4 Gæld til kreditinstitutter	<u>1.570.132</u>	<u>1.570.539</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.570.132</u>	<u>1.570.539</u>
4 Gæld til kreditinstitutter	50.000	50.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	140.900	215.870
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	36.460	36.460
Skyldig selskabsskat	12.841	20.984
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>1</u>	<u>2</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>240.202</u>	<u>323.316</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>1.810.334</u>	<u>1.893.855</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.942.682</u>	<u>2.950.037</u>
5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2025

	<u>Registreret kapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Alle klasser af egenkapital</u>
2025				
Egenkapital 1. januar	125.000	6.250	924.932	1.056.182
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>76.166</u>	<u>76.166</u>
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>6.250</u>	<u>1.001.098</u>	<u>1.132.348</u>

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

2025	2024
0	0

Note 2 - Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

Tilgang

Afgang

Kostpris 31. december

Afskrivninger 1. januar

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

Afskrivninger 31. december

Regnskabsmæssig værdi 31. december

Afskrivninger:

Grunde og bygninger

Afskrivninger i alt

2025	2024
	Grunde og bygninger
	2.934.092
	0
	0
	2.934.092
	56.334
	0
	9.389
	65.723
	2.868.369
2025	2024
9.389	9.389
9.389	9.389

Note 3 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst

Regulering af udskudt skat (indtægt)

2025	2024
24.046	35.376
-2.066	-2.066
21.980	33.310

Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.2025	Gæld i alt 31.12.2024
Gæld til kreditinstitutter	50.000	1.370.000	1.620.132	1.570.539
	50.000	1.370.000	1.620.132	1.570.539

Note 5 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.