

**Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS**  
Hammershusvej 2C, 7400 Herning

**CVR-nr. 29 19 14 25**

**Årsrapport**

**1. juli 2018 - 30. juni 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. september 2019

---

Rene Lohmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018/19 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. september 2019

### **Direktion**

Rene Lohmann

Morten Fredsbo

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisorerets Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Herning, den 20. september 2019

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev  
statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS  
Hammershusvej 2C  
7400 Herning

CVR-nr.: 29 19 14 25  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Rene Lohmann  
Morten Fredsbo

**Bankforbindelse** Nordea Bank Danmark A/S  
Østergade 4-6  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje erhvervsejendomme beliggende Hammershusvej 2 B og 2 C, 7400 Herning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets nettoomsætning udgør 975 t.kr. mod 946 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 555 t.kr. mod 555 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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 fremadrettet 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

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

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 i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven reduceres, når opskrevne bygninger reduceres i værdi som følge af afskrivninger. Reduktionen udgør forskellen mellem afskrivning på grundlag af bygningernes omvurderede regnskabsmæssige værdi og afskrivning på grundlag af bygningernes oprindelige kostpris. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat er skatten af alle 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 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.

### 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.

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

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

---

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
Nettoomsætning	974.870	946.476
Andre eksterne omkostninger	-27.145	14.925
<b>Bruttoresultat</b>	<b>947.725</b>	<b>961.401</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-81.447	-80.837
Øvrige finansielle omkostninger	-154.827	-168.836
<b>Resultat før skat</b>	<b>711.451</b>	<b>711.728</b>
1 Skat af årets resultat	-156.486	-156.544
<b>Årets resultat</b>	<b>554.965</b>	<b>555.184</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	550.000	550.000
Overføres til overført resultat	4.965	5.184
<b>Disponeret i alt</b>	<b>554.965</b>	<b>555.184</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>8.527.826</u>	<u>8.487.282</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.527.826</u>	<u>8.487.282</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.527.826</u></b>	<b><u>8.487.282</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	136.158	233.158
Andre tilgodehavender	<u>8.938</u>	<u>8.678</u>
Tilgodehavender i alt	<u>145.096</u>	<u>241.836</u>
Likvide beholdninger	<u>33.563</u>	<u>87.711</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>178.659</u></b>	<b><u>329.547</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.706.485</u></b>	<b><u>8.816.829</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	125.000	125.000
4 Reserve for opskrivninger	1.454.560	1.469.872
5 Overført resultat	666.822	646.545
6 Foreslået udbytte for regnskabsåret	550.000	550.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.796.382</b>	<b>2.791.417</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.045.200	982.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.045.200</b>	<b>982.500</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	4.231.953	4.315.849
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.231.953	4.315.849
Kortfristet del af langfristet gæld	199.315	232.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
Selskabsskat	74.786	120.494
Anden gæld	352.349	367.352
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	632.950	727.063
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.864.903</b>	<b>5.042.912</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>8.706.485</b>	<b>8.816.829</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	93.786	120.494
Årets regulering af udskudt skat	<u>62.700</u>	<u>36.050</u>
	<b><u>156.486</u></b>	<b><u>156.544</u></b>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b><u>Grunde og bygninger</u></b>
Kostpris 1. juli 2018		6.847.659
Tilgang		<u>121.991</u>
<b>Kostpris 30. juni 2019</b>		<b><u>6.969.650</u></b>
Opskrivninger 1. juli 2018		<u>1.962.971</u>
<b>Opskrivninger 30. juni 2019</b>		<b><u>1.962.971</u></b>
Afskrivninger 1. juli 2018		323.348
Årets afskrivninger		<u>81.447</u>
<b>Afskrivninger 30. juni 2019</b>		<b><u>404.795</u></b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>		<b><u>8.527.826</u></b>
	<u>30/6 2019</u>	<u>30/6 2018</u>
 <b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2018	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

## Noter

	30/6 2019	30/6 2018
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2018	1.469.872	1.485.183
Afskrivninger vedrørende opskrevne aktiver	-15.312	-15.311
	<b>1.454.560</b>	<b>1.469.872</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2018	646.545	626.050
Årets overførte overskud eller underskud	4.965	5.184
Overført fra opskrivningshenlæggelse	15.312	15.311
	<b>666.822</b>	<b>646.545</b>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. juli 2018	550.000	490.000
Udloddet udbytte	-550.000	-490.000
Udbytte for regnskabsåret	550.000	550.000
	<b>550.000</b>	<b>550.000</b>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.431.268	4.548.566
Heraf forfalder inden for 1 år	-199.315	-232.717
	<b>4.231.953</b>	<b>4.315.849</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.614.935	3.397.297
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.431 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør 8.528 t.kr.		

## Noter

---

- 9. Eventualposter**  
**Eventualforpligtelser**  
Ingen.