

---

# ***Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS***

Hammerbakken 3, 3460 Birkerød

## **Årsrapport for 2017/18** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 31 58 90 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 14/11 2018

John Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 14. november 2018

## Direktion

John Pedersen

## Bestyrelse

Martin Pedersen  
formand

Anne Pedersen

John Pedersen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi ud-

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hillerød, den 14. november 2018

## **PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS Hammerbakken 3 3460 Birkerød  CVR-nr.: 31 58 90 53 Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Bestyrelse</b>	Martin Pedersen, formand Anne Pedersen John Pedersen
<b>Direktion</b>	John Pedersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød Telefon 48 25 35 00 Telefax 48 26 58 33 <a href="http://www.pwc.dk">www.pwc.dk</a>
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hammerbakken 3, 3460 Birkerød, samt andre ejendomme og hermed beslægtet aktivitet.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på DKK 10.079, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på DKK 1.516.410.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>89.442</b>	<b>62.998</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-67.888	-67.888
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>21.554</b>	<b>-4.890</b>
Finansielle omkostninger	2	-8.632	-12.550
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.922</b>	<b>-17.440</b>
Skat af årets resultat	3	-2.843	3.837
<b>Årets resultat</b>		<b>10.079</b>	<b>-13.603</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		10.079	-13.603
		<b>10.079</b>	<b>-13.603</b>



## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Grunde og bygninger		3.754.688	3.822.576
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.754.688</b>	<b>3.822.576</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.754.688</b>	<b>3.822.576</b>
Likvide beholdninger		0	16.732
Omsætningsaktiver		0	16.732
<b>Aktiver</b>		<b>3.754.688</b>	<b>3.839.308</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.391.410	1.381.331
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>1.516.410</b>	<b>1.506.331</b>
Hensættelse til udskudt skat		535.582	508.468
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>535.582</b>	<b>508.468</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	100.377
Kreditinstitutter		57.297	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.627.327	1.711.598
Anden gæld		18.072	12.534
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.702.696</b>	<b>1.824.509</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.702.696</b>	<b>1.824.509</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.754.688</b>	<b>3.839.308</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u> DKK	<u>2016/17</u> DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	67.888	67.888
	<b>67.888</b>	<b>67.888</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	8.632	12.550
	<b>8.632</b>	<b>12.550</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-24.271	0
Årets udskudte skat	27.114	-3.837
	<b>2.843</b>	<b>-3.837</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger <u>DKK</u>
Kostpris 1. juli		4.501.400
Kostpris 30. juni		4.501.400
Ned- og afskrivninger 1. juli		678.824
Årets afskrivninger		67.888
Ned- og afskrivninger 30. juni		746.712
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>3.754.688</b>
Afskrives over		50 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.381.331	1.506.331
Årets resultat	0	10.079	10.079
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>1.391.410</b>	<b>1.516.410</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.754.688	3.822.576

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Jyske Bank samt for alt mellemværende med Jyske Bank i søsterselskabet Muremester John S. Pedersen A/S:

Ejerpantebrev	1.470.000	1.470.000
---------------	-----------	-----------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank:

Ejerpantebrev	1.530.000	1.530.000
---------------	-----------	-----------

### Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John S. Pedersen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royalskat og renteskat.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Nærtstående parter

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

John S. Pedersen Holding ApS, Bakkevej 20, 3460 Birkerød

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017/18 er aflagt i DKK.

### 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 regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra huslejekontrakter, som indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og fakturering.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygning	50 år
---------	-------

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.