

---

# ***Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS***

Hammerbakken 3, 3460 Birkerød

## **Årsrapport for 2022/23** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 31 58 90 53

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling den  
1 /12 2023

John Pedersen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 1. december 2023

## Direktion

John Pedersen

## Bestyrelse

Martin Pedersen  
formand

Anne Pedersen

John Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 vedrørende 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.

Hillerød, den 1. december 2023

**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: 16. 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
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S

# Ledelsesberetning

## 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 2022/23 udviser et underskud på DKK 21.540, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.399.825.

## 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 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23 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	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>70.275</b>	<b>-130.049</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	1	-67.888	-67.888
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.387</b>	<b>-197.937</b>
Finansielle omkostninger	2	-30.003	-23.274
<b>Resultat før skat</b>		<b>-27.616</b>	<b>-221.211</b>
Skat af årets resultat	3	6.076	48.666
<b>Årets resultat</b>		<b>-21.540</b>	<b>-172.545</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-21.540	-172.545
		<b>-21.540</b>	<b>-172.545</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Grunde og bygninger		3.415.248	3.483.136
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>3.415.248</b>	<b>3.483.136</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.415.248</b>	<b>3.483.136</b>
Andre tilgodehavender		10.000	48.083
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		4.894	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.894</b>	<b>48.083</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>72.968</b>	<b>485.892</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>87.862</b>	<b>533.975</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.503.110</b>	<b>4.017.111</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.274.825	1.296.365
<b>Egenkapital</b>		<b>1.399.825</b>	<b>1.421.365</b>
Hensættelse til udskudt skat		551.131	552.313
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>551.131</b>	<b>552.313</b>
Gæld til realkreditinstitutter		909.827	946.524
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>909.827</b>	<b>946.524</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	42.594	47.680
Gæld til tilknyttede virksomheder		589.637	1.039.229
Anden gæld		10.096	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>642.327</b>	<b>1.096.909</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.552.154</b>	<b>2.043.433</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.503.110</b>	<b>4.017.111</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Nærtstående parter	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.296.365	1.421.365
Årets resultat	0	-21.540	-21.540
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>1.274.825</b>	<b>1.399.825</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	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	30.003	23.274
	<b>30.003</b>	<b>23.274</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-4.894	0
Årets udskudte skat	-1.182	-48.666
	<b>-6.076</b>	<b>-48.666</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger
		DKK
Kostpris 1. juli		4.501.512
Kostpris 30. juni		4.501.512
Ned- og afskrivninger 1. juli		1.018.376
Årets afskrivninger		67.888
Ned- og afskrivninger 30. juni		1.086.264
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>3.415.248</b>
Afskrives over		50 år

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	738.162	770.844
Mellem 1 og 5 år	171.665	175.680
Langfristet del	<u>909.827</u>	<u>946.524</u>
Inden for 1 år	<u>42.594</u>	<u>47.680</u>
	<b><u>952.421</u></b>	<b><u>994.204</u></b>

## 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.415.248	3.483.136
---	-----------	-----------

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

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

### 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 kildeskat 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 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2022/23 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

Bruttofortjeneste 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 koncernvirksomheder. 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
---------	-------

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

### 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)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### 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

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