

## Hammerum Hovedgade 73 ApS

Susåvej 32, 7400 Herning

CVR-nr. 35 39 63 06

### Årsrapport for 2018

6. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2019

---

Egon Grandahl Lauridsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Hammerum Hovedgade 73 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 29. maj 2019

### Direktion

Keld Bekmand Nielsen

Egon Grandahl Lauridsen

Bent Væring

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Hammerum Hovedgade 73 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hammerum Hovedgade 73 ApS for regnskabsåret 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 FSR - danske revisors Etiske 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 29. maj 2019

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

Hammerum Hovedgade 73 ApS  
Susåvej 32  
7400 Herning

CVR-nr.: 35 39 63 06  
Stiftet: 28. juni 2013  
Hjemstedskommune: Herning  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktion**

Keld Bekmand Nielsen  
Egon Grandahl Lauridsen  
Bent Væring

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev som forventet.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>376.204</b>	<b>368.439</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-167.428</u>	<u>-266.524</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>208.776</b>	<b>101.915</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-56.581</u>	<u>-22.659</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>152.195</u></b>	<b><u>79.256</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		<u>152.195</u>	<u>79.256</u>
		<b><u>152.195</u></b>	<b><u>79.256</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		6.208.022	6.104.011
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.208.022</b>	<b>6.104.011</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.208.022</b>	<b>6.104.011</b>
Likvide beholdninger		197.619	52.054
Omsætningsaktiver		197.619	52.054
<b>Aktiver</b>		<b>6.405.641</b>	<b>6.156.065</b>

### Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		437.935	285.740
<b>Egenkapital</b>	2	<b>517.935</b>	<b>365.740</b>
Hensættelse til udskudt skat	3	108.393	76.144
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>108.393</b>	<b>76.144</b>
Ansvarlig lån		300.000	300.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.846.260	3.920.522
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.146.260</b>	<b>4.220.522</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		70.685	67.500
Selskabsskat		24.332	0
Anden gæld		1.525.261	1.426.159
Periodeafgrænsningsposter		12.775	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.633.053</b>	<b>1.493.659</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.779.313</b>	<b>5.714.181</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.405.641</b>	<b>6.156.065</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Andre forhold	6		

## Noter til årsrapporten

	2018 DKK	2017 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	24.332	0
Regulering af udskudt skat	32.249	22.659
	<u>56.581</u>	<u>22.659</u>

## 2 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	285.740	365.740
Årets resultat	0	152.195	152.195
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>437.935</u>	<u>517.935</u>

## 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 3.267.346 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

Anden langfristet gæld på DKK 300.000 er ansvarlig lån indskudt af selskabets kapitalejere, hvorfor der er afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for selskabets øvrige kreditorer.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.916.945, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 6.208.022.

## 6 Andre forhold

Selskabet har fradraget moms på MDKK 1 vedrørende opførelse af ejendommene, idet disse var udbudt til salg. Ejendommene anvendes nu til momsfrie formål, og der skal derfor tilbagebetales en andel af den fradragne moms. Reguleringsforpligtelsen udgør pr. 31. december 2018 TDKK 520.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Hammerum Hovedgade 73 ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og renholdelse mv.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter renter, kautionspræmier, låneomkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af beboelsesejendomme beliggende i midtjylland. Ejendommene er færdigopførte i slutningen af 2014.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Målingen til dagsværdi sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Ved opgørelse af afkastet for ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Afkastprocenten er fastsat til 5,75%.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsjendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Investeringsjendomme	1%	-919.000
Investeringsjendomme	-1%	+1.300.000

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

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