



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Hattemagerens Slot 2017 IVS

c/o NYMAND, Nordre Strandvej 265 B, 1., 3150 Hellebæk

CVR-nr. 38 59 88 72

## Årsrapport

1. maj 2019 - 30. april 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. december 2020.

---

Susanne Ditte Lysdal  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2019 - 30. april 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 for Hattemagerens Slot 2017 IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellebæk, den 9. december 2020

### **Direktion**

Kristian Nymand Pedersen  
Direktør

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

---

### **Til kapitalejerne i Hattemagerens Slot 2017 IVS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Hattemagerens Slot 2017 IVS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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 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.

København, den 9. december 2020

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

**John Mikkelsen**

statsautoriseret revisor  
mne26748

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Hattemagerens Slot 2017 IVS  
c/o NYMAND, Nordre Strandvej 265 B, 1.  
3150 Hellebæk

CVR-nr.: 38 59 88 72  
Stiftet: 27. april 2017  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 1. maj - 30. april  
3. regnskabsår

**Direktion** Kristian Nymand Pedersen, Direktør

**Revisor** Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

**Modervirksomhed** Nymand Holding 2010 ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, håndværk og industri, herunder drive næringsvirksomhed med handel med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus/COVID-19 giver udfordringer og risici for virksomheden. Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift og eventuelt begrænse virksomhedens samhandelsmuligheder.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-5.527.104</b>	<b>170.678</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-47.112	-37.884
<b>Resultat før skat</b>	<b>-5.574.216</b>	<b>132.794</b>
2 Skat af årets resultat	-638.000	-29.194
<b>Årets resultat</b>	<b>-6.212.216</b>	<b>103.600</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	3.900.000
Disponeret fra overført resultat	-6.212.216	-3.796.400
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.212.216</b>	<b>103.600</b>

## Balance 30. april

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	2.700.000	15.900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.700.000</u>	<u>15.900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>15.900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	20.938
	Udsudte skatteaktiver	0	638.000
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>17.180</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>676.118</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.908.497</u>	<u>432.362</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.908.497</u></b>	<b><u>1.108.480</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.608.497</u></b>	<b><u>17.008.480</u></b>



## Balance 30. april

---

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	1	1
4 Reserve for iværksætterselskaber	39.999	49.999
4 Overført resultat	-6.182.043	20.173
4 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.900.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-6.142.043</b>	<b>3.970.173</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	4.626.994
Deposita	0	73.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	4.700.494
Kortfristet del af langfristet gæld	0	88.064
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.500	6.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.743.481	8.213.496
Selskabsskat	0	29.194
Anden gæld	559	559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.750.540	8.337.813
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.750.540</b>	<b>13.038.307</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.608.497</b>	<b>17.008.480</b>

## 5 Eventualposter

## Noter

---

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere Selskabet har i 2019/20 (2018/19: kr. 0) ikke udbetalt løn.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	29.194
Årets regulering af udskudt skat	<u>638.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>638.000</u></b>	<b><u>29.194</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2019	18.800.000	12.900.000
Tilgang i årets løb	7.950.000	5.900.000
Afgang i årets løb	<u>-24.050.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. april 2020</b>	<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>18.800.000</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2019	-2.900.000	-2.900.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>2.900.000</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2020</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-2.900.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2020</b>	<b><u>2.700.000</u></b>	<b><u>15.900.000</u></b>

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## Noter

---

### 4. Egenkapital

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for iværksætter- selskaber kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</b>
Egenkapital 1. maj 2019	1	49.999	20.173	3.900.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-6.212.216	-3.900.000
Overført til reserver	0	-10.000	10.000	0
<b>Egenkapital 30. april 2020</b>	<b>1</b>	<b>39.999</b>	<b>-6.182.043</b>	<b>0</b>

### 5. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nymand Holding 2010 ApS, CVR-nr. 33 06 05 72 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Hattemagerens Slot 2017 IVS 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

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-  
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 resultatopgørel-  
sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres  
til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen  
sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede  
virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med  
skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud  
(fuld fordeling).

## Balancen

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dat  
tervirksomheder 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 henholds-  
vis 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 op-  
gøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og  
eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **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 iværksætterselskaber**

Virksomheden overfører mindst 25 % af årets overskud til reserve for iværksætterselskaber under egenkapitalen. Overførsel af 25 % af årets overskud fortsætter indtil virksomhedskapitalen og reserven for iværksætterselskaber samlet udgør 40.000 kr.

### **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

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Hattemagerens Slot 2017 IVS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for samleskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kristian Nymand Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-929652968462

IP: 178.155.xxx.xxx

2020-12-09 14:43:28Z

NEM ID 

## John Mikkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET R...

Serienummer: PID:9208-2002-2-443295356930

IP: 91.189.xxx.xxx

2020-12-09 14:53:19Z

NEM ID 

## Stig Nymand Viborg Pedersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-632500038694

IP: 77.213.xxx.xxx

2020-12-10 05:43:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TE2IC-J44ZD-M1G2M-B8TBZ-SYFBQ-VCYIF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>