

Ejendomsselskabet Hermes ApS

Rosenørnsgade 6, 8900 Randers C

CVR-nr. 89 36 06 17

Årsrapport

1. maj 2021 - 30. april 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. oktober 2022.

Erik Dybdahl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. maj 2021 - 30. april 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 for Ejendomsselskabet Hermes ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 7. oktober 2022

Direktion

Erik Dybdahl
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Ejendomsselskabet Hermes ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hermes ApS for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om 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.

Aarhus, den 7. oktober 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Henrik Sondrup

statsautoriseret revisor
mne31446

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Hermes ApS Rosenørnsgade 6 8900 Randers C
	CVR-nr.: 89 36 06 17
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Direktion	Erik Dybdahl, direktør
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
Modervirksomhed	HESTIA GRUPPEN A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere været udlejning af lejligheder.

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold, der væsentligt har påvirket årets resultat.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ikke konstateret væsentlige usikkerheder ved indregning og måling af aktiver og forpligtelser.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 528.269 kr. mod 668.928 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 16.681.885 kr. mod 1.208.390 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	528.269	668.928
Værdiregulering af investeringsejendomme	21.000.000	1.000.000
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Driftsresultat	21.528.269	1.668.928
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-116.250</u>	<u>-118.526</u>
Resultat før skat	21.412.019	1.550.402
1 Skat af årets resultat	<u>-4.730.134</u>	<u>-342.012</u>
Årets resultat	16.681.885	1.208.390
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	250.000
Overføres til overført resultat	<u>16.681.885</u>	<u>958.390</u>
Disponeret i alt	16.681.885	1.208.390

Balance 30. april

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	41.000.000	20.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>41.000.000</u>	<u>20.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	33.590	36.911
	Periodeafgrænsningsposter	<u>26.080</u>	<u>31.019</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>59.670</u>	<u>67.930</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.207.975</u>	<u>1.247.352</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.267.645</u>	<u>1.315.282</u>
	Aktiver i alt	<u>42.267.645</u>	<u>21.315.282</u>

Balance 30. april

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	31.930.794	15.248.909
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	250.000
	Egenkapital i alt	<u>32.130.794</u>	<u>15.698.909</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	7.908.000	3.290.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>7.908.000</u>	<u>3.290.000</u>
Gældsforpligtelser			
3	Gæld til realkreditinstitutter	1.395.744	1.502.556
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.395.744</u>	<u>1.502.556</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	109.274	105.738
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.000	25.000
	Selskabsskat	80.134	93.738
	Anden gæld	618.699	599.341
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>833.107</u>	<u>823.817</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>2.228.851</u>	<u>2.326.373</u>
	Passiver i alt	<u>42.267.645</u>	<u>21.315.282</u>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	200.000	14.290.519	250.000	14.740.519
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	958.390	250.000	1.208.390
Egenkapital 1. maj 2021	200.000	15.248.909	250.000	15.698.909
Udloddet udbytte	0	0	-250.000	-250.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	16.681.885	0	16.681.885
	200.000	31.930.794	0	32.130.794

Noter

	2021/22	2020/21
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	112.134	123.860
Årets regulering af udskudt skat	4.618.000	218.152
	4.730.134	342.012
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. maj 2021	2.643.300	2.643.300
Kostpris 30. april 2022	2.643.300	2.643.300
Regulering til dagsværdi 1. maj 2021	17.356.700	16.356.700
Årets regulering til dagsværdi	21.000.000	1.000.000
Regulering til dagsværdi 30. april 2022	38.356.700	17.356.700
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022	41.000.000	20.000.000

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af ekstern syns- og skønsmands bedømmelse af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er ændret i forhold til sidste år, hvor man tog udgangspunkt i en afkastbaseret model på baggrund af forventning til afkastkravet.

Noter

	<u>30/4 2022</u>	<u>30/4 2021</u>
3. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.505.018	1.608.294
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-109.274</u>	<u>-105.738</u>
	<u>1.395.744</u>	<u>1.502.556</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>900.000</u>	<u>1.010.000</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.505.018 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør 41.000.000 kr.

De i grunde og bygninger tinglyste ejerpantebreve nom 2.785.000 kr. er i behold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hermes 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.

Ændring i regnskabsmæssige skøn

Ledelsens grundlag for vurdering af dagsværdien af investeringsejendommen, er for indeværende år sket på basis af en syns- og skønserklæring udarbejdet af en syns- og skønsmænd. Tidligere er vurderingen af dagsværdien af investeringsejendommen sket på basis af en afkastbaseret model på baggrund af forventning til afkastkravet.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre 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 m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger m.v.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 fastsat af en ekstern syns- og skønsmand danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er ændret i forhold til tidligere regnskabsår idet man tidligere anvendte markedsrapporter til fastlæggelse af det anvendte afkastkrav.

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".

Investeringsejendomme 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".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acon-toskatter.

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. Udskudt skat 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

PENNEO

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

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

Erik Dybdahl

Direktør

Serienummer: 2d8f227c-a293-4c1b-adee-367373fb35a3

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-10-07 08:32:56 UTC



Erik Dybdahl

Dirigent

Serienummer: 2d8f227c-a293-4c1b-adee-367373fb35a3

IP: 185.10.xxx.xxx

2022-10-07 08:32:56 UTC



Henrik Sondrup

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:29442789-RID:36419830

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-10-07 08:49:39 UTC



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>. 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>