

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))
Ulrik Dahl (Reg. revisor)
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))



(CVR-nr. 37999687)

Hermesvej ApS

c/o Ejendomsselskabet Casa Nord ApS, Nyhavn 63A, 3., 1051 København K

CVR-nr. 14 26 40 94

Årsrapport for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022

(32. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,

den 30/11 2022.

Dirigent
Torben Røslér

Ledelsens årsberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med finansiering, investering og udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i 2021/22.

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022 for Hermesvej ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

København K, den 30. november 2022

Direktion

Torben Røsler

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Hermesvej ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hermesvej ApS for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. 30/9 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 for 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 udtrykker 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 væsentlig 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.

Rødovre, den 30. november 2022

JS Revision

Godkendt Revisionsaktieselskab
Else Sørensens Vej 32, 2610 Rødovre
CVR-nr. 37 99 96 87

Ulrik Dahl
registreret revisor
mne35884

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis, som er uændret i forhold til tidligere år, er i hovedtræk følgende:
Regnskabet aflægges i DKK.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af nettoomsætning, modregnet direkte omkostninger og andre eksterne udgifter.

Indtægtskriterium

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktiviteter, herunder gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver, offentlige tilskud, leje- og licensindtægter o.l.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleudgifter

Personaleudgifter omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskatten er afsat med 22%. Selskabet indgår i sambeskatning.

Udskudt skat er beregnet med 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposterne måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank og indregnes til statusdagens kurs.

Egenkapital

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrullet hensættelser og gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for regnskabsåret 1/10 2021 - 30/9 2022

Note		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
	Indtægter		
	Bruttofortjeneste	3.727.466	2.635.600
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>8.901.567</u>
		3.727.466	11.537.167
	Udgifter		
2	Personaleudgifter	0	-504.718
3	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>-2.516.370</u>
	Resultat før finansiering	3.727.466	8.516.079
	Finansielle indtægter, koncern	47.758	0
	Finansielle indtægter	1.597.454	569.051
	Finansielle udgifter	<u>-552.446</u>	<u>-372.678</u>
	Resultat før skat	4.820.232	8.712.452
4	Beregnete skatter	<u>-1.055.783</u>	<u>-2.066.861</u>
	Årets resultat	<u><u>3.764.449</u></u>	<u><u>6.645.591</u></u>
	Resultatdisponering		
	Overført til næste år	3.764.449	-8.354.409
	Udbytte	<u>0</u>	<u>15.000.000</u>
		<u><u>3.764.449</u></u>	<u><u>6.645.591</u></u>

Balance pr. 30/9 2022

Note		30/9 2022	30/9 2021
		kr.	kr.
	AKTIVER		
	Investeringsejendomme	45.030.402	44.650.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
6	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>45.030.402</u>	<u>44.650.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>45.030.402</u>	 <u>44.650.000</u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	0	101.255
5	Mellemregning tilknyttede selskaber	1.903.614	0
	Periodeafgrænsningsposter	22.316	0
	Andre tilgodehavender	<u>145.829</u>	<u>119.230</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>2.071.759</u>	<u>220.485</u>
	 Likvide beholdninger i alt	 <u>418.781</u>	 <u>1.026.023</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>2.490.540</u>	 <u>1.246.508</u>
	 Aktiver i alt	 <u>47.520.942</u>	 <u>45.896.508</u>

Balance pr. 30/9 2022

Note	30/9 2022	30/9 2021
	kr.	kr.
PASSIVER		
Selskabskapital	510.000	510.000
Overført til næste år	6.489.397	2.724.948
Afsat udbytte	0	15.000.000
Egenkapital i alt	6.999.397	18.234.948
4 Udskudt skat	8.380.382	8.338.003
Andre hensatte forpligtelser	0	42.340
Hensatte forpligtelser i alt	8.380.382	8.380.343
Gæld til realkreditinstitutter	23.567.648	12.265.041
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.013.404	0
Deposita	1.972.345	1.972.345
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.553.397	14.237.386
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.096.849	296.374
Bankgæld	3.026.566	0
Leverandører af vare- og tjenesteydelser	167.139	164.385
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	3.162.234
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	874.962
Anden gæld	1.297.212	545.876
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.587.766	5.043.831
Gældsforpligtelser i alt	32.141.163	19.281.217
Passiver i alt	47.520.942	45.896.508
8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.		

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Værdiregulering af investeringsejendomme og prioritetsgæld til dagsværdi		
Investeringsejendomme	0	8.901.567
	<u>0</u>	<u>8.901.567</u>
2 Personaleudgifter		
Lønninger	0	504.718
Pension	0	0
Andre sociale udgifter	0	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>504.718</u>
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 <u>0</u>	 <u>1</u>
3 Afskrivninger		
Afskrivninger på materielle aktiver	0	942.263
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	0	1.574.107
	<u>0</u>	<u>2.516.370</u>
4 Beregnede skatter		
Beregnet selskabsskat	1.013.404	-537.657
Udskudt skat, regulering	42.379	2.604.518
	<u>1.055.783</u>	<u>2.066.861</u>
 Den samlede udskudte skat andrager	 <u>8.380.382</u>	 <u>8.338.003</u>
5 Tilgodehavender der forfalder efter mere end 1 år		
Af de samlede tilgodehavender, der er indregnet under omsætningsaktiver, forfalder kr. 1.903.614 efter 12 måneder.		

6 Anlægsaktiver

	Andre anlæg	
	driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme
Anskaffelsessum pr. 1/10 2021	649.576	60.524.975
Tilgang/afgang	0	380.402
Anskaffelsessum pr. 30/9 2022	649.576	60.905.377
Opskrivninger pr. 1/10 2021	0	8.901.567
Opskrivninger i året	0	0
Opskrivninger pr. 30/9 2022	0	8.901.567
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2021	649.576	24.776.542
Afskrivninger i året	0	0
Af- og nedskrivninger pr. 30/9 2022	649.576	24.776.542
Bogført værdi pr. 30/9 2022	0	45.030.402

Der er anvendt et afkastkrav på 8 procent, som er standard for udbud af ejendomme af denne type i dens område. Hvis afkastprocenten var 0,25 procentpoints højere, ville værdien have været 43.665.844 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på -1.364.558 kr., og hvis afkastprocenten havde været 0,25 procentpoints lavere, ville værdien have været 46.482.995 kr., hvilket ville medføre en ændring i dagsværdien på 1.452.593 kr.

7 Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forfalder kr. 19.460.313 efter 5 år.

8 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 45.030 t.kr.

Andre forhold:

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med Røsløer Heaven ApS som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytte for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelser i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har herudover ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

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.”

Torben Røslér

Direktør

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-11-30 10:59:42 UTC



Ulrik Dahl

Registreret revisor

Serienummer: 6916a677-15dc-460f-bcb5-7aa600894dbb

IP: 80.198.xxx.xxx

2022-11-30 11:36:27 UTC



Torben Røslér

Dirigent

Serienummer: e9ccf936-829d-441a-a176-ee3b6e1567cb

IP: 94.189.xxx.xxx

2022-11-30 11:38:06 UTC



Penneo dokumentnøgle: CAY7C-OEQAW-J80BJ-S15TB-HME73-OB43T

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 tidsstempet 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>