CENTER•REVISION
MEDLEM AF DANSKE REVISORER FSR
Registreret revisionsaktieselskab . Torvet 12 . 8620 Kjellerup
www.center-revision-kjellerup-as.dk . e-mail: cr@center-revision-kjellerup-as.dk
Telefon 86 88 27 44

HAMMERSHØJ EJENDOMME APS

Træholtvej 10

8840 Rødkærsbro

CVR-nr. 38 05 53 80

ÅRSRAPPORT FOR 2021/22

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. marts 2023

Lars Koue Hammershøj
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Hammershøj Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 31. marts 2023

Direktion

Lars Koue Hammershøj
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til ledelsen i Hammershøj Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hammershøj Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Kjellerup, den 31. marts 2023

Center-Revision, Kjellerup
Registreret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 61 80 38

Kirsten Møller
Registreret revisor
MNE-nr. mne6304

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Hammershøj Ejendomme ApS Træholtvej 10 8840 Rødkærsbro CVR-nr.: 38 05 53 80 Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022 Hjemsted: Viborg
Direktion	Lars Koue Hammershøj, direktør
Revisor	Center-Revision, Kjellerup Registreret revisionsaktieselskab Torvet 12 8620 Kjellerup

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med ejendomsinvestering og udlejning og anden hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 249.910, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 343.144.

Selskabskapitalen forventes reetableret igennem fremtidig indtjening.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hammershøj Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger
Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat
Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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
Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30-50 år	0 kr.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver (bygninger), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor.

De leasede aktiver afskrives over leasingperioden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som er indregnet til nominelle værdier.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutainstrumenter anvendes til sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen i dagsværdireserven.

RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
Bruttotab		**-51.145**	**-64.205**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-92.035	-92.035
Resultat før finansielle poster		**-143.180**	**-156.240**
Finansielle omkostninger	1	-108.076	-12.474
Resultat før skat		**-251.256**	**-168.714**
Skat af årets resultat	2	1.346	29.567
Årets resultat		**-249.910**	**-139.147**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-249.910	-139.147
		-249.910	**-139.147**

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	3	3.247.215	3.339.250
Materielle anlægsaktiver		**3.247.215**	**3.339.250**
Anlægsaktiver i alt		**3.247.215**	**3.339.250**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.250	11.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		131	0
Andre tilgodehavender		1.469	4.306
Selskabsskat		1.346	16.576
Tilgodehavender		**14.196**	**32.132**
Likvide beholdninger		**33.088**	**78.538**
Omsætningsaktiver i alt		**47.284**	**110.670**
Aktiver i alt		**3.294.499**	**3.449.920**

BALANCE 30. SEPTEMBER

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-393.144	-143.234
Egenkapital		**-343.144**	**-93.234**
Gæld til realkreditinstitutter		888.905	922.023
Langfristede gældsforpligtelser	4	**888.905**	**922.023**
Gæld til realkreditinstitutter	4	34.000	37.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.685	33.606
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.678.095	2.542.506
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.958	7.619
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.748.738**	**2.621.131**
Gældsforpligtelser i alt		**3.637.643**	**3.543.154**
Passiver i alt		**3.294.499**	**3.449.920**
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	-143.234	-93.234
Årets resultat	0	-249.910	-249.910
Egenkapital 30. september 2022	**50.000**	**-393.144**	**-343.144**

NOTER

		2021/22	2020/21
		kr.	kr.
1	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	102.034	0
	Andre finansielle omkostninger	6.042	12.474
		108.076	**12.474**
2	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	-1.346	-16.576
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-12.991
		-1.346	**-29.567**

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. oktober 2021	3.628.774
Kostpris 30. september 2022	3.628.774
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	289.524
Årets afskrivninger	92.035
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	381.559
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022	**3.247.215**
Regnskabsmæssig værdi af aktiver der er leaset ud	1.622.372
Regnskabsmæssig værdi af leasede aktiver	1.622.372

4 Langfristede gældsforpligtelser

	2022	2021
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	758.000	774.000
Mellem 1 og 5 år	130.905	148.023
Langfristet del	888.905	922.023
Inden for et år	34.000	37.400
	922.905	**959.423**

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lars Hammershøj Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 928 (hovedstol tkr. 1.104), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør tkr. 1.625.