

Hammelsvang Invest ApS

Ø. Skibelundvej 49, 6600 Vejen

CVR-nr. 30 56 85 40

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. februar 2021

Dirigent:

.....
Uffe Hammelsvang



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hammelsvang Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 15. februar 2021
Direktion:

.....
Uffe Hammelsvang

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Hammelsvang Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hammelsvang Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 15. februar 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Lars Mortensen
statsaut. revisor
mne32743

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Hammelsvang Invest ApS
Adresse, postnr., by	Ø. Skibelundvej 49, 6600 Vejen
CVR-nr.	30 56 85 40
Stiftet	24. april 2007
Hjemstedskommune	Vejen
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Uffe Hammelsvang
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Norgesvej 24 B, 6100 Haderslev

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at drive udlejningsvirksomhed samt at drive virksomhed som holdingselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 258.207 kr. mod et overskud på 243.476 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 661.765 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Deb aktuelle verdensomspændende covid-19-epidemi forventes ikke at påvirke selskabets indtjening og finansielle stilling væsentligt for regnskabsåret 2021.

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	146.428	238.024
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.060	-1.060
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	145.368	236.964
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-21.671	0
	Resultat før finansielle poster	123.697	236.964
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	232.851	0
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	0	127.885
	Finansielle indtægter	0	201
	Finansielle omkostninger	-90.765	-86.498
	Resultat før skat	265.783	278.552
3	Skat af årets resultat	-7.576	-35.076
	Årets resultat	258.207	243.476
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	258.207	243.476
		258.207	243.476

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.300.000	3.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.059	2.119
		<u>3.301.059</u>	<u>3.302.119</u>
6	Finansielle anlægsaktiver		
	Kapitalandele i dattervirksomheder	150.150	0
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	0
		<u>150.150</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.451.209</u>	<u>3.302.119</u>
	AKTIVER I ALT	<u>3.451.209</u>	<u>3.302.119</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	536.765	278.558
	Egenkapital i alt	661.765	403.558
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	272.100	271.200
6	Hensættelser vedr. kapitalandele i associerede virksomheder	0	82.701
	Hensatte forpligtelser i alt	272.100	353.901
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.979.322	2.082.099
		1.979.322	2.082.099
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.210	104.059
	Gæld til banker	309.314	264.413
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.351	0
	Skyldig selskabsskat	28.921	20.958
	Anden gæld	89.226	73.131
		538.022	462.561
	Gældsforpligtelser i alt	2.517.344	2.544.660
	PASSIVER I ALT	3.451.209	3.302.119

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	278.558	403.558
Overført via resultatdisponering	0	258.207	258.207
Egenkapital 31. december 2020	125.000	536.765	661.765

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hammelsvang Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre indtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år
---	--------

Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder og associerede virksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab. For kapitalandele i associerede virksomheder foretages alene forholdsmæssig eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuekt fastsat forretningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i datter- og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Datter- og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomhedens har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.676	28.776
Årets regulering af udskudt skat	900	6.300
	<u>7.576</u>	<u>35.076</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	2.524.550	16.347	2.540.897
Tilgange	21.671	0	21.671
Kostpris 31. december 2020	<u>2.546.221</u>	<u>16.347</u>	<u>2.562.568</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	775.450	0	775.450
Årets værdireguleringer	-21.671	0	-21.671
Opskrivninger 31. december 2020	<u>753.779</u>	<u>0</u>	<u>753.779</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	14.228	14.228
Afskrivninger	0	1.060	1.060
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>0</u>	<u>15.288</u>	<u>15.288</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.300.000</u>	<u>1.059</u>	<u>3.301.059</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korregeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav som for selskabets ejendom, bestående af en detailbutik og private boliger, beliggende i Vejen, er vurderet til 7,6 % for 2020 (2019: 7,6 %), svarende til en værdi på 6.694 kr./m².

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

kr.	Kapitalandele i dattervirksomheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2020	90.000	65.000	155.000
Afgang	-90.000	0	-90.000
Overført	65.000	-65.000	0
Kostpris 31. december 2020	65.000	0	65.000
Værdireguleringer 1. januar 2020	-90.000	-65.000	-155.000
Årets resultat	241.121	0	241.121
Overført	-65.000	65.000	0
Tilbageført hensættelse	-82.701	0	-82.701
Afgang	90.000	0	90.000
Afskrivning af goodwill på kapitalandele	-8.270	0	-8.270
Værdireguleringer 31. december 2020	85.150	0	85.150
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	150.150	0	150.150

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Dattervirksomheder				
Cityjump ApS	Vejen	100,00 %	75.719	241.121

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.084.532	105.210	1.979.322	1.596.619
	2.084.532	105.210	1.979.322	1.596.619

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med datterselskabet CityJump ApS og hæfter solidarisk med selskabet for betaling af selskabsskat samt kildeskat på udbytter, royalties og renter inden for sambeskatningskredsen.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld til realkreditinstitut, 2.134.440 kr., er der givet pant i grunde og bygninger på 2.300.000 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger udgør 3.300.000 kr. pr. 31. december 2020.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut er der afgivet pant i grunde og bygninger på 675.000 kr.

Til sikkerhed for Cityjump ApS' gæld til kreditinstitut har selskabet afgivet ubegrænset kaution, pant i grunde og bygninger på 675.000 kr. samt pant i nominelt 50.000 kr. anparter i Cityjump ApS. Engagemnetet udgør 2.087.583 kr. pr. 31. december 2020.

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.”

Uffe Hammelsvang

Direktion

På vegne af: Hammelsvang Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-417527091666

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-02-16 13:27:43Z

NEM ID 

Uffe Hammelsvang

Dirigent

På vegne af: Hammelsvang Invest ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-417527091666

IP: 212.112.xxx.xxx

2021-02-16 13:27:43Z

NEM ID 

Lars G. Mortensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:74958403

IP: 145.62.xxx.xxx

2021-02-17 06:36:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: D0T16-EU5(G-2WZCJ-U10ZX-LWJV8-PITFW

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 tidsstempelt 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>