

---

# *Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS*

Hammerbakken 3, 3460 Birkerød

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 31 58 90 53

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/12 2024

John Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 16. december 2024

## Direktion

John Pedersen  
direktør

## Bestyrelse

Martin Pedersen  
formand

Anne Pedersen

John Pedersen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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 vedrørende 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.

Hillerød, den 16. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Michael Krath

statsautoriseret revisor

mne34155

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS Hammerbakken 3 3460 Birkerød  CVR-nr: 31 58 90 53 Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024 Stiftet: 1. juli 2008 Regnskabsår: 17. regnskabsår Hjemstedskommune: Rudersdal
<b>Bestyrelse</b>	Martin Pedersen, formand Anne Pedersen John Pedersen
<b>Direktion</b>	John Pedersen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Milnersvej 43 3400 Hillerød
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank A/S

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>12.889</b>	<b>70.275</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-67.888	-67.888
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-54.999</b>	<b>2.387</b>
Finansielle indtægter		21	0
Finansielle omkostninger	3	-27.421	-30.003
<b>Resultat før skat</b>		<b>-82.399</b>	<b>-27.616</b>
Skat af årets resultat	4	18.127	6.076
<b>Årets resultat</b>		<b>-64.272</b>	<b>-21.540</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-64.272	-21.540
	<b>-64.272</b>	<b>-21.540</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		3.347.360	3.415.248
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>3.347.360</b>	<b>3.415.248</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.347.360</b>	<b>3.415.248</b>
Andre tilgodehavender		12.974	10.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		5.220	4.894
<b>Tilgodehavender</b>		<b>18.194</b>	<b>14.894</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>112.793</b>	<b>72.968</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>130.987</b>	<b>87.862</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.478.347</b>	<b>3.503.110</b>

# Balance 30. juni 2024

## Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.210.553	1.274.825
<b>Egenkapital</b>		<b>1.335.553</b>	<b>1.399.825</b>
Hensættelse til udskudt skat		538.224	551.131
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>538.224</b>	<b>551.131</b>
Gæld til realkreditinstitutter		867.233	909.827
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>867.233</b>	<b>909.827</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	42.594	42.594
Gæld til tilknyttede virksomheder		684.743	589.637
Anden gæld		10.000	10.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>737.337</b>	<b>642.327</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.604.570</b>	<b>1.552.154</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.478.347</b>	<b>3.503.110</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.274.825	1.399.825
Årets resultat	0	-64.272	-64.272
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>125.000</b>	<b>1.210.553</b>	<b>1.335.553</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hammerbakken 3, 3460 Birkerød, samt andre ejendomme og hermed beslægtet aktivitet.

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	67.888	67.888
	<u>67.888</u>	<u>67.888</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	27.421	30.003
	<u>27.421</u>	<u>30.003</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-5.220	-4.894
Årets udskudte skat	-12.907	-1.182
	<u>-18.127</u>	<u>-6.076</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	
	DKK	
Kostpris 1. juli	4.501.512	
Kostpris 30. juni	4.501.512	
Ned- og afskrivninger 1. juli	1.086.264	
Årets afskrivninger	67.888	
Ned- og afskrivninger 30. juni	1.154.152	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>3.347.360</b>	
Afskrives over	50 år	
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK

## 6. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	691.887	738.162
Mellem 1 og 5 år	175.346	171.665
Langfristet del	867.233	909.827
Inden for 1 år	42.594	42.594
	<u>909.827</u>	<u>952.421</u>

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.347.360	3.415.248
---	-----------	-----------

# Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

## 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John S. Pedersen Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Navn

John S. Pedersen Holding ApS

Hjemsted

Bakkevej 20, 3460 Birkerød

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammerbakken 3 ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af indtægter fra huslejekontrakter, som indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering og fakturering.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske koncernvirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger 50 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

## Noter til årsregnskabet

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.