

# **Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS**

**Hammershusvej 2C, 7400 Herning**

**CVR-nr. 29 19 14 25**

## **Årsrapport**

**1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2025

---

Rene Lohmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 17. december 2025

### Direktion

Rene Lohmann

Morten Fredsbo

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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.

Herning, den 17. december 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Peter Vinderslev

statsautoriseret revisor  
mne32848

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C ApS  
Hammershusvej 2C  
7400 Herning

Telefon: 97112300

CVR-nr.: 29 19 14 25

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Rene Lohmann  
Morten Fredsbo

**Bankforbindelse** Nordea Bank Danmark A/S  
Østergade 4-6  
7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje erhvervsejendomme beliggende Hammerhusvej 2B og 2C i Herning.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 716 t.kr. mod 683 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 257 t.kr. mod 325 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammershusvej 2 C 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er i forhold til sidste regnskabsår ændret på følgende områder:

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2024 ændret regnskabspraksis for området grunde og bygninger som følge af ændring af årsregnskabsloven.

Fremover indregnes grunde og bygninger til dagsværdi med værdiregulering i resultatopgørelsen efter årsregnskabslovens §38. Hidtil er grunde og bygninger indregnet til dagsværdi med fradrag af akkumulerede afskrivninger efter årsregnskabslovens §41 med værdiregulering foretaget via reserve for opskrivning over egenkapital.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen udgør en forringelse af årets resultat med 122 t.kr. (2023/24: +3 t.kr.). Årets skat af praksisændringen udgør -34 t.kr. (2023/24: +1 t.kr.). Balancesummen forøges med 634 t.kr. (2023/24: 790 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 30 september 2025 forøges med 495 t.kr. (2023/24: 616 t.kr.). Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt drift af ejendomme.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### **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

#### **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, 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>715.655</b>	<b>682.933</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>-240.000</u>	<u>-80.000</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>475.655</b>	<b>602.933</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	58.932	59.177
Andre finansielle indtægter	736	2.150
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-206.082</u>	<u>-247.117</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>329.241</b>	<b>417.143</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-72.704</u>	<u>-91.809</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>256.537</u></b>	<b><u>325.334</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>256.537</u>	<u>325.334</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>256.537</u></b>	<b><u>325.334</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>8.850.000</u>	<u>9.090.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.850.000</u>	<u>9.090.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.850.000</u></b>	<b><u>9.090.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.484.350	1.511.740
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>10.432</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.484.350</u>	<u>1.522.172</u>
	Likvide beholdninger	<u>383.458</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.867.808</u></b>	<b><u>1.522.172</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.717.808</u></b>	<b><u>10.612.172</u></b>

## Balance 30. juni

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.054.476	3.797.939
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.179.476</b>	<b>3.922.939</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.439.343	1.438.205
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.439.343</b>	<b>1.438.205</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	4.459.347	4.672.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.459.347	4.672.123
Kortfristet del af langfristet gæld	217.294	196.112
Gæld til pengeinstitutter	0	2.923
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Selskabsskat	32.182	24.616
Anden gæld	382.166	347.254
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	639.642	578.905
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.098.989</b>	<b>5.251.028</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>10.717.808</b>	<b>10.612.172</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for op-</u> <u>skrivninger</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	1.393.312	1.465.879	2.984.191
Korrektion som følge af ændret praksis	0	-1.393.312	2.006.726	613.414
Korrigeret egenkapital 1. juli 2023	125.000	0	3.472.605	3.597.605
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>325.334</u>	<u>325.334</u>
Egenkapital 1. juli 2024	125.000	0	3.797.939	3.922.939
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>256.537</u>	<u>256.537</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>4.054.476</u></b>	<b><u>4.179.476</u></b>

## Noter

---

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	71.566	55.616
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.138</u>	<u>36.193</u>
	<u><b>72.704</b></u>	<u><b>91.809</b></u>

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2024	<u>7.156.699</u>	<u>7.156.699</u>
<b>Kostpris 30. juni 2025</b>	<b><u>7.156.699</u></b>	<b><u>7.156.699</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	1.933.301	2.013.301
Årets regulering til dagsværdi	<u>-240.000</u>	<u>-80.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2025</b>	<b><u>1.693.301</u></b>	<b><u>1.933.301</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b><u>8.850.000</u></b>	<b><u>9.090.000</u></b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 erhvervsejendom på i alt 2591 m<sup>2</sup> beliggende i Herning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/6 2025</u>
Afkastkrav, erhverv (%)	8,5
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m <sup>2</sup> )	3415

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.850 t.kr. pr. 30. juni 2025. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 480 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 530 t.kr.

## Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
<b>4. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.676.641	4.868.235
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-217.294</u>	<u>-196.112</u>
	<b><u>4.459.347</u></b>	<b><u>4.672.123</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.596.015</u>	<u>3.823.963</u>
<b>5. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 30. juni 2025		<u>8.850.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-240.000</u>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.694 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 8.850 t.kr.		
<b>7. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.</b>		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for den tilknyttede virksomheds engagement med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 30. juni 2025 i alt 15.170 t.kr.		
Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring på 1.288 t.kr. af mellemværende med den tilknyttede virksomhed Stof A/S overfor pengeinstitut.		