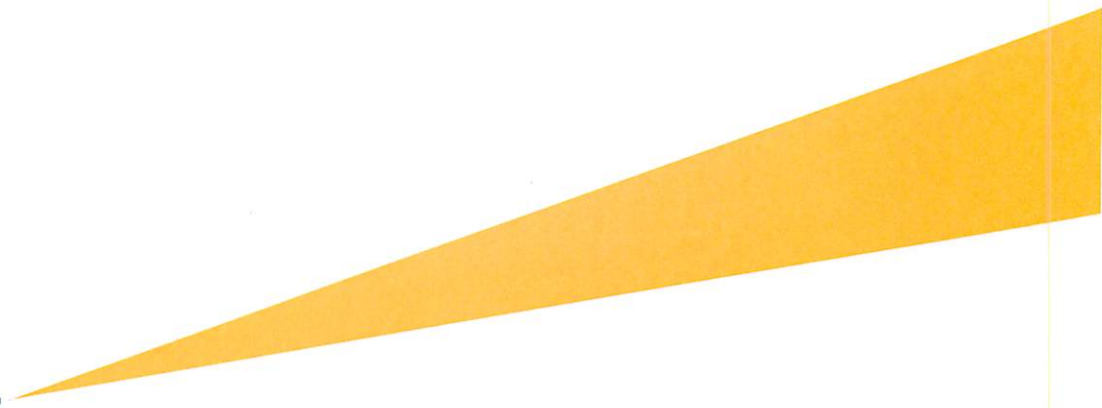
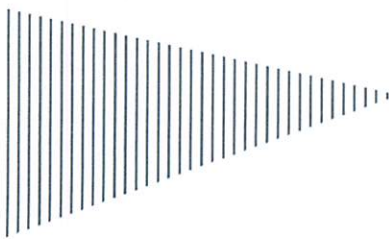


# Hammersholm Invest ApS

Bygholm Søpark 15F, 8700 Horsens

CVR-nr. 25 66 51 63



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

10/4-2017

Som dirigent:



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hammersholm Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 22. februar 2017  
Direktion:



Klaus Rene Rasmussen  
direktør

Bestyrelse:



Klaus Rene Rasmussen  
formand



Uffe Bruhn Hansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Hammersholm Invest ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hammersholm Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 væsentligt 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.

Horsens, den 22. februar 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen  
statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Hammersholm Invest ApS
Adresse, postnr., by	Bygholm Søpark 15F, 8700 Horsens
CVR-nr.	25 66 51 63
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefax	76 25 68 69
Bestyrelse	Klaus Rene Rasmussen, formand Uffe Bruhn Hansen
Direktion	Klaus Rene Rasmussen, direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank Søndergade 18-20 8700 Horsens
Advokat	Advokatgruppen Emil Møllers Gade 41, 1. sal 8700 Horsens



## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består primært i indtægter fra udlejning af ejendomme samt fra køb og salg af værdipapirer.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 106.590 kr. mod 190.110 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 1.743 kr.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling af den primære drift er som forventet. I takt med de nuværende lejerers fraflytning af de udlejede lejligheder er der et potentiale for huslejestigninger, som vil forbedre den fremtidige indtjening.

Årets resultat er i året påvirket af salget af 2 ejendomme.

Selskabets pengestrømme og likviditet har udviklet sig som forventet.

Dagsværdien af renteswappen er pr. 31. december 2016 negativ med 983 tkr. Værdien er indregnet i regnskabet, og har fortsat negativ betydning for egenkapitalen. Renteswappen har haft en negativ udvikling i 2016 på 191 tkr. efter skat hvilket har påvirket årets resultat og egenkapitalen.

#### Forventet udvikling

Som anført under "udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold" er der et potentiale for huslejestigninger.

Der forventes således en positiv udvikling i aktivitetsniveauet og indtjeningen i 2017.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	Bruttofortjeneste	355.594	216.997
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	8.067	-19.713
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>363.661</b>	<b>197.284</b>
	Finansielle indtægter	37.162	183.791
	Finansielle omkostninger	-274.233	-190.623
	<b>Resultat før skat</b>	<b>126.590</b>	<b>190.452</b>
3	Skat af årets resultat	-20.000	-342
	<b>Årets resultat</b>	<b>106.590</b>	<b>190.110</b>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	106.590	190.110
		106.590	190.110



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	3.040.991	4.347.757
		<u>3.040.991</u>	<u>4.347.757</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.040.991</u>	<u>4.347.757</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	119	0
	Udskudte skatteaktiver	120.000	140.000
	Tilgodehavende selskabsskat	419	514
	Andre tilgodehavender	0	226.191
		<u>120.538</u>	<u>366.705</u>
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	647.879	655.399
		<u>647.879</u>	<u>655.399</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	4.993	2.889
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>773.410</u>	<u>1.024.993</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>3.814.401</u>	<u>5.372.750</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-498.257	-604.847
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.743</u>	<u>-104.847</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.899.425	3.525.198
	Deposita	67.700	87.700
		<u>1.967.125</u>	<u>3.612.898</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	85.199	139.745
	Gæld til banker	612.086	823.478
	Anden gæld	1.148.248	901.476
		<u>1.845.533</u>	<u>1.864.699</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>3.812.658</u>	<u>5.477.597</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>3.814.401</u>	<u>5.372.750</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	500.000	-794.957	-294.957
Årets resultat	0	190.110	190.110
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-604.847	-104.847
Årets resultat	0	106.590	106.590
Egenkapital 31. december 2016	500.000	-498.257	1.743

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hammersholm Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Udlejningsejendomme

50 år

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

#### 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.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

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.

For egenproducerede aktiver omfatter kostprisen løn- og materialeomkostninger m.v., der direkte er medgået til produktionen samt en andel af de produktionsomkostninger, der indirekte kan henføres hertil.

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

##### 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrenten anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

##### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### 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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har ved regnskabsårets udløb negativ egenkapital. Den væsentligste årsag hertil er den negative værdi af selskabets renteswap, jf. omtale i ledelsesberetningen.

Renteswappen er i danske kroner og vil senest ved udløb have en værdi på 0.

Selskabets drift er positiv før værdireguleringen af renteswappen.

Det er således ledelsens opfattelse at selskabets drifts- og kapitalforhold er forsvarlige.

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	20.000	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	342
	<u>20.000</u>	<u>342</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	4.449.598
Tilgang i årets løb	295.988
Afgang i årets løb	<u>-1.610.822</u>
Kostpris 31. december 2016	3.134.764
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	101.841
Årets afskrivninger	18.614
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiv	<u>-26.682</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	93.773
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>3.040.991</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.984.624	85.199	1.899.425	1.558.416
Deposita	67.700	0	67.700	0
	<u>2.052.324</u>	<u>85.199</u>	<u>1.967.125</u>	<u>1.558.416</u>

#### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om renteswap. Selskabet betaler 4,92 % og modtager en variabel rente i henhold til "CIBOR 3M". Aftalen udløber i 2038. Værdien af renteswappen er indregnet under anden gæld.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.985 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.041 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, er der givet pant i sikringskonto og værdipapirer, hvis indestående og værdi pr. 31. december 2016 udgør 69 tkr.

Til sikkerhed for renteswap er der stillet sikkerhed i værdipapirer hvis værdi pr. 31. december 2016 udgør 583 tkr.

#### 8 Nærtstående parter

Hammersholm Invest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

##### Bestemmende indflydelse

Nærtstående part	Bopæl/Hjemsted	Grundlag for bestemmende indflydelse
Klaus Rasmussen	Holmboes Alle 7, 9. 8700 Horsens	Hovedanpartshaver, direktør og bestyrelsesformand

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Klaus Rasmussen	Holmboes Alle 7, 9. 8700 Horsens