

Hammersholm Invest ApS

Bygholm Søpark 15F, 8700 Horsens

CVR-nr. 25 66 51 63

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/4-2018

Dirigent:



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Hammersholm Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. februar 2018
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 2017. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 11. februar 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor
MNE-nr. mne32224

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

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 2017 udviser et overskud på 94.784 kr. mod et overskud på 106.590 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 96.527 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.

Dagsværdien af renteswappen er pr. 31. december 2017 negativ med 873 tkr. Værdien er indregnet i regnskabet, og har fortsat negativ betydning for 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 2018.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	115.470	355.594
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-18.615	8.067
	Resultat før finansielle poster	96.855	363.661
	Finansielle indtægter	147.661	37.162
	Finansielle omkostninger	-154.732	-274.233
	Resultat før skat	89.784	126.590
3	Skat af årets resultat	5.000	-20.000
	Årets resultat	94.784	106.590
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	94.784	106.590
		94.784	106.590

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	3.022.376	3.040.991
		<u>3.022.376</u>	<u>3.040.991</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.022.376</u>	<u>3.040.991</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	269	119
	Udskudte skatteaktiver	125.000	120.000
	Tilgodehavende selskabsskat	496	419
	Andre tilgodehavender	0	165.671
		<u>125.765</u>	<u>286.209</u>
	Værdipapirer og kapitalandele		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	673.765	647.879
		<u>673.765</u>	<u>647.879</u>
	Likvide beholdninger	<u>609.378</u>	<u>4.485</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.408.908</u>	<u>938.573</u>
	AKTIVER I ALT	<u>4.431.284</u>	<u>3.979.564</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2017	2016
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-403.473	-498.257
	Egenkapital i alt	96.527	1.743
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.811.903	1.899.425
	Deposita	67.700	67.700
		1.879.603	1.967.125
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	86.853	85.199
	Gæld til banker	1.319.242	611.578
	Anden gæld	1.049.059	1.313.919
		2.455.154	2.010.696
	Gældsforpligtelser i alt	4.334.757	3.977.821
	PASSIVER I ALT	4.431.284	3.979.564

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-604.847	-104.847
Overført via resultatdisponering	0	106.590	106.590
Egenkapital 1. januar 2017	500.000	-498.257	1.743
Overført via resultatdisponering	0	94.784	94.784
Egenkapital 31. december 2017	500.000	-403.473	96.527

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hammersholm Invest ApS for 2017 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.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investerings-ejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

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.

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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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.

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.

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.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 kontor-ejendomme 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabet har ved regnskabsårets udløb fortsat tabt mere end 50 % af egenkapitalen. 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.	2017	2016
3 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-5.000	20.000
	<u>-5.000</u>	<u>20.000</u>

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2017	3.134.764
Kostpris 31. december 2017	3.134.764
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	93.773
Årets afskrivninger	18.615
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	112.388
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>3.022.376</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2017	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.898.756	86.853	1.811.903	1.465.887
Deposita	67.700	0	67.700	0
	<u>1.966.456</u>	<u>86.853</u>	<u>1.879.603</u>	<u>1.465.887</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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for renteswap med regnskabsmæssig negativ værdi pr. 31. december 2017 på 873 tkr. og gæld til pengeinstitut på 600 tkr., er der givet pant i sikringskonto med indestående på 6 tkr. og værdipapirer med regnskabsmæssig værdi på 674 tkr. pr. 31. december 2017.