

Thors Hammer Holding ApS

Klokkestøbervej 15, 5230 Odense M

CVR-nr. 26 28 32 48

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 28/04 2016



Thomas Løwe Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Thors Hammer Holding ApS.

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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 28. april 2016

Direktion


Torsten Allan Olesen


Thomas Løve Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Thors Hammer Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Thors Hammer Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 28. april 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Jeppe Pedersen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Thors Hammer Holding ApS
Klokkestøbervej 15
5230 Odense M

CVR-nr.: 26 28 32 48
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Odense

Direktion

Torsten Allan Olesen
Thomas Løwe Hansen

Revision

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Hjallesevej 126
5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at fungere som holdingselskab.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 9.689.917, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 80.051.194.

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi er vanskelig.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelse af ejendomme i forhold til den til enhver til gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommens afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelse af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 5,8%

Der henvises til note 3 for yderligere omtale af usikkerheden ved indregning og måling af ejendommene.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste		4.604.023	4.610
Personaleomkostninger	1	-877.678	-807
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-24.135	-24
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		3.702.210	3.779
Værdireguleringer af investeringsaktiver		704.017	-122
Resultat før finansielle poster		4.406.227	3.657
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		6.870.917	5.874
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		205.223	352
Finansielle indtægter		316.815	763
Finansielle omkostninger		-1.061.480	-69
Resultat før skat		10.737.702	10.577
Skat af årets resultat	2	-1.047.785	-1.028
Årets resultat		9.689.917	9.549
Foreslået udbytte		202.400	200
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		776.140	26
Overført overskud		8.711.377	9.323
		9.689.917	9.549

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.289.089	3.314
Investeringsejendomme		33.396.791	32.155
Materielle anlægsaktiver	3	36.685.880	35.469
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	8.223.598	7.353
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	897.352	792
Finansielle anlægsaktiver		9.120.950	8.145
Anlægsaktiver i alt		45.806.830	43.614
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.105.113	1.022
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		100.000	200
Andre tilgodehavender		106.808	112
Selskabsskat		2.392.046	200
Periodeafgrænsningsposter		273.344	252
Tilgodehavender		15.977.311	1.786
Værdipapirer		22.127.835	14.605
Værdipapirer		22.127.835	14.605
Likvide beholdninger		255.112	12.888
Omsætningsaktiver i alt		38.360.258	29.279
Aktiver i alt		84.167.088	72.893

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		7.262.782	6.486
Overført resultat		72.461.012	63.750
Foreslået udbytte for regnskabsåret		202.400	200
Egenkapital	6	80.051.194	70.561
Hensættelse til udskudt skat		855.000	680
Hensatte forpligtelser i alt		855.000	680
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.893.567	0
Selskabsskat		-4.653	0
Anden gæld		347.243	649
Periodeafgrænsningsposter		272.601	274
Deposita		752.136	729
Kortfristede gældsforpligtelser		3.260.894	1.652
Gældsforpligtelser i alt		3.260.894	1.652
Passiver i alt		84.167.088	72.893
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	775.153	710
Pensioner	89.717	85
Andre omkostninger til social sikring	12.808	12
	877.678	807
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	694.355	858
Årets udskudte skat	175.000	164
Regulering af skat vedrørende tidligere år	178.430	6
	1.047.785	1.028
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Investeringssej- domme
	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	3.410.850	29.288.040
Tilgang i årets løb	0	539.201
Kostpris 31. december	3.410.850	29.827.241
Opskrivninger 1. januar	0	2.865.533
Årets opskrivninger	0	704.017
Opskrivninger 31. december	0	3.569.550
Af- og nedskrivninger 1. januar	97.626	0
Årets afskrivninger	24.135	0
Af- og nedskrivninger 31. december	121.761	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.289.089	33.396.791

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver (Fortsat)

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i de forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksisterende mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af ejendommene.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkastsprocent	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
7,5	25.727.731	33.396.788	-7.669.058
7,0	27.565.426	33.396.788	-5.831.363
6,5	29.685.843	33.396.788	-3.710.945
6,0	32.159.663	33.396.788	-1.237.125
5,8	33.396.788	33.396.788	0
5,5	35.083.269	33.396.788	1.686.481
5,0	38.591.596	33.396.788	5.194.808

Noter til årsrapporten

	2015 kr.	2014 t.kr
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	1.395.668	1.396
Tilgang i årets løb	200.000	0
Kostpris 31. december	<u>1.595.668</u>	<u>1.396</u>
Værdireguleringer 1. januar	5.957.013	6.283
Årets resultat	6.870.917	5.874
Udbytte til moderselskabet	-6.200.000	-6.200
Værdireguleringer 31. december	<u>6.627.930</u>	<u>5.957</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.223.598</u>	<u>7.353</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Byens VVS og Blik Odense ApS	Odense	100%	8.023.604	6.870.917
Ydun Odense ApS (ej aflagt 1. regnskab)	Odense	100%	200.000	0

5 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	262.501	262
Kostpris 31. december	<u>262.501</u>	<u>262</u>
Værdireguleringer 1. januar	529.628	178
Årets resultat	205.223	352
Udbytte til moderselskabet	-100.000	0
Værdireguleringer 31. december	<u>634.851</u>	<u>530</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>897.352</u>	<u>792</u>

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Byens EI og Teknik ApS	Odense	50%	1.093.399	6.189
VVS Centeret ApS	Odense	25%	1.437.974	808.515

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	6.486.642	63.749.635	199.600	70.560.877
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	-199.600	-199.600
Årets resultat	0	776.140	8.711.377	202.400	9.689.917
Egenkapital 31. december	125.000	7.262.782	72.461.012	202.400	80.051.194

7 Eventualposter mv.

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Thors Hammer Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt lønfhængige omkostninger .

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50	år
-----------	----	----

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostningerne, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kosprisen 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 ejendomme."

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Thors Hammer Holding ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevs- og obligationsbeholdning, der omfatter pantebreve og obligationer, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.