



## **Hammers Huse I/S**

Betonvej 10  
4000 Roskilde  
CVR-nr. 28 15 03 18

### **Årsrapport for 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 26. marts 2024

---

Martin Hammer Graarup  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Hammers Huse I/S.

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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. marts 2024

### Direktion

Martin Hammer Graarup  
adm. direktør

### Bestyrelse

Jens Hammer Sørensen  
formand

Agnes Cairns Tallan Sørensen

Martin Hammer Graarup

Vanessa Hammer Graarup

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## ***Til kapitalejeren i Hammers Huse I/S***

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hammers Huse I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

Roskilde, den 26. marts 2024

Boreco  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 07 49 81

Morten Plenge  
statsautoriseret revisor  
mne35446

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Hammers Huse I/S Betonvej 10 4000 Roskilde  CVR-nr.: 28 15 03 18 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023 Stiftet: 3. november 2004 Regnskabsår: 20. regnskabsår Hjemsted: Roskilde
<b>Bestyrelse</b>	Jens Hammer Sørensen, formand Agnes Cairns Tallan Sørensen Martin Hammer Graarup Vanessa Hammer Graarup
<b>Direktion</b>	Martin Hammer Graarup, adm. direktør
<b>Revisor</b>	Boreco Statsautoriseret revisionspartnerselskab Vindingevej 10 4000 Roskilde

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af udlejningsvirksomhed og andre hermed forbundne aktiviteter.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 18.230, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 2.225.882.

Selskabet ejer matriklerne 86A, 86E og 90F. På matriklen 86A er opført bygningen hvorfra Hammers Huse I/S driver kontorfællesskaber. 86E er et bygningseget grundstykke med attraktiv beliggenhed. 90F er et grundstykke på 1215 M2 tilkøbt fra nabogrund, der udnyttes til parkeringsareal.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hammers Huse I/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 %

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis 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, hvorpå 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 selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.447.252</b>	<b>2.063.040</b>
Personaleomkostninger	1	-682.201	-652.925
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.765.051</b>	<b>1.410.115</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-1.313.220	-1.286.547
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>451.831</b>	<b>123.568</b>
Finansielle indtægter		1.416	2.167.771
Finansielle omkostninger		-435.017	-447.228
<b>Årets resultat</b>		<b>18.230</b>	<b>1.844.111</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		18.230	1.844.111
		<b>18.230</b>	<b>1.844.111</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	19.302.841	20.085.417
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	941.983	1.150.832
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	2	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>20.244.824</u></b>	<b><u>21.236.249</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>20.244.824</u></b>	<b><u>21.236.249</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		348.366	359.087
Andre tilgodehavender		16.250	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>17.868</u>	<u>10.694</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>382.484</u></b>	<b><u>369.781</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>302.964</u></b>	<b><u>169.652</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>685.448</u></b>	<b><u>539.433</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>20.930.272</u></b>	<b><u>21.775.682</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Passiver</b>			
Overført resultat		2.225.882	2.207.652
<b>Egenkapital</b>		<b>2.225.882</b>	<b>2.207.652</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.955.997	16.737.671
Deposita		1.061.852	1.086.485
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>17.017.849</b>	<b>17.824.156</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	781.674	779.409
Banker		48.741	13.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		110.078	205.648
Gæld til associerede virksomheder		5.015	1.255
Anden gæld		392.887	328.550
Periodeafgrænsningsposter		348.146	415.961
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.686.541</b>	<b>1.743.874</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>18.704.390</b>	<b>19.568.030</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.930.272</b>	<b>21.775.682</b>

## Egenkapitaloppførelse

	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	2.207.652	2.207.652
Årets resultat	18.230	18.230
<b>Egenkapital 31. desember 2023</b>	<b><u>2.225.882</u></b>	<b><u>2.225.882</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	658.864	636.864
Andre omkostninger til social sikring	5.592	5.830
Andre personaleomkostninger	17.745	10.231
	<u><b>682.201</b></u>	<u><b>652.925</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygning- er</u>	<u>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</u>	<u>I alt</u>
Kostpris 1. januar 2023	28.324.990	2.176.431	30.501.421
Tilgang i årets løb	103.358	218.437	321.795
Kostpris 31. december 2023	<u>28.428.348</u>	<u>2.394.868</u>	<u>30.823.216</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	8.239.573	1.025.599	9.265.172
Årets afskrivninger	885.934	427.286	1.313.220
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>9.125.507</u>	<u>1.452.885</u>	<u>10.578.392</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>19.302.841</b></u>	<u><b>941.983</b></u>	<u><b>20.244.824</b></u>



## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.517.080	16.737.671	781.674	12.827.913
Deposita	1.086.485	1.061.852	0	0
	<b>18.603.565</b>	<b>17.799.523</b>	<b>781.674</b>	<b>12.827.913</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb t.kr. 210

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.738 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør t.kr. 19.199.