

BOLIGSELSKABET HAMMER A/S

Løkkensvej 302
9800 Hjørring

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

12/04/2018

Jens Henrik Bech
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BOLIGSELSKABET HAMMER A/S Løkkensvej 302 9800 Hjørring e-mailadresse: kontakt@boligselskabetherammer.dk CVR-nr: 30576365 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Bankforbindelse	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby
Revisor	J H REGNSKAB V/JAN EKMANN HØRSEL Frederikshavnsvej 80 9800 Hjørring DK Danmark CVR-nr: 20415991 P-enhed: 1004292439

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2017 for Boligselskabet Hammer A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 12/04/2018

Direktion

Michael Hammer Frost

Bestyrelse

Michael Hammer Frost

Jens Henrik Bech

Steen Helge Frost

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BOLIGSELSKABET HAMMER A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BOLIGSELSKABET HAMMER A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Hjørring, 12/04/2018

Jan Ekmann Hørsel , mne11745
Registreret revisor
J H REGNSKAB V/JAN EKMANN HØRSEL
CVR: 20415991

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning til privatbeboelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis:

Periodisering

Omsætningen udgør de fakturerede beløb af årets afsluttede salg med fradrag af rabatter og merværdiafgift.

Omkostninger er periodiseret og udgiftsført således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er opført til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger eller vurderet handelspris på baggrund af sagkyndig vurdering.

Der afskrives ikke på udlejningsejendommene til privat beboelse.

I årsrapporten 2011 er der foretaget opskrivning af ejendommene med kr. 3.000.000. Opskrivningerne er foretaget efter vurdering af værdien af de enkelte ejendomme af uvildig statsautoriseret ejendomsmægler og valuar. Opskrivningerne er medtaget i selskabets balance med kr. 3.000.000 i anlægsaktiver, kr. 2.250.000 i egenkapital samt kr. 750.000 i eventualskat.

Anskaffelse af materielle anlægsaktiver med en kostpris under kr. 13.200 udgiftsføres straks.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttet virksomhed er opført til anskaffelsessum.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er opført til pålydende værdi med fradrag af hensættelser til dækning af mulige tab opgjort på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er opført til nominelle værdier.

Selskabsskatter

I resultatopgørelsen er udgiftsført beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, regulering af udskudt skat samt eventuelle reguleringer af tidligere års skatter.

I balancen er den beregnede skat af årets skattepligtige indkomst opført som gæld, medens den beregnede udskudte skat er opført som eventualskat under hensættelser.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		1.018.933	897.954
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1	-127.135	0
Øvrige finansielle omkostninger		-198.806	-197.304
Ordinært resultat før skat		692.992	700.650
Skat af årets resultat	2	-176.506	-155.188
Årets resultat		516.486	545.462
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		516.486	545.462
I alt		516.486	545.462

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		16.505.716	16.505.716
Materielle anlægsaktiver i alt	3	16.505.716	16.505.716
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		125.000	125.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	125.000	125.000
Anlægsaktiver i alt		16.630.716	16.630.716
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.472	1.355.520
Andre tilgodehavender		1.272.048	49.444
Periodeafgrænsningsposter		24.533	24.533
Tilgodehavender i alt		1.307.053	1.429.497
Likvide beholdninger		1.239.441	579.985
Omsætningsaktiver i alt		2.546.494	2.009.482
Aktiver i alt		19.177.210	18.640.198

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overkurs ved emission		676.849	676.849
Reserve for opskrivninger		3.225.000	3.225.000
Overført resultat		3.040.559	2.524.073
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		7.442.408	6.925.922
Hensættelse til udskudt skat	5	1.362.900	1.362.900
Hensatte forpligtelser i alt		1.362.900	1.362.900
Gæld til realkreditinstitutter		9.890.000	9.890.000
Deposita		350.100	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.240.100	10.190.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		4.500	49.525
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.796	5.506
Skyldig selskabsskat		110.506	103.188
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	3.157
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		131.802	161.376
Gældsforpligtelser i alt		10.371.902	10.351.376
Passiver i alt		19.177.210	18.640.198

Noter

1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

	2017 kr.	2016 kr.
Eftergivelse af gæld i datterselskab	-127.135	0
	<u>-127.135</u>	<u>0</u>

2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	176.506	155.188
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>176.506</u>	<u>155.188</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	13.505.716
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	<u>13.505.716</u>
Opskrivninger primo	3.000.000
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>3.000.000</u>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>16.505.716</u>

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
Kostpris primo	125.000
Tilgang	0
Afgang	-0
Kostpris ultimo	125.000
Nettoopskrivninger primo	0
Andel i årets resultat jf. note	0
Udloddet udbytte	-0
Nettoopskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	125.000

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Sand Investering ApS, Hjørring	100%	125.000	-35.673

5. Hensættelse til udskudt skat

	2017 kr.	2016 kr.
Eventualskat omfatter udskudt skat på:		
Materielle anlægsaktiver	1.362.900	1.362.900
	1.362.900	1.362.900

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Bogført prioritetsgæld ejendomme	9.890.000	9.890.000
Kursværdi prioritetslån DLR Kredit	10.024.038	10.065.167

7. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitut kr. 9.890.000, er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2017, inklusiv opskrivninger, udgør kr. 16.505.716.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i ejendommene N C Jensens Gade 1 og Vanggårdsgade 12 med i alt tkr. 350.

8. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Boligselskabet Hammer A/S's nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Michael Hammer Frost, Løkkensvej 302, 9800 Hjørring.

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Michael Hammer Frost, Løkkensvej 302, 9800 Hjørring.