

Hammerhus ApS
Sønder Alle 9
8000 Aarhus C
CVR-nr. 32662927

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.05.2017

Dirigent



Navn: Niels Skovgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Resultatopgørelse for 2016 | 7 |
| Balance pr. 31.12.2016 | 8 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016 | 10 |
| Noter | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hammerhus ApS

Sønder Alle 9

8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32662927

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Niels Skovgaard Larsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Hammerhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11.05.2017

Direktion



Niels Skovgaard Larsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Hammerhus ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hammerhus ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 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 revisionen af årsregnskabet

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. Fejlinformation 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, fortager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 bl.a. 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

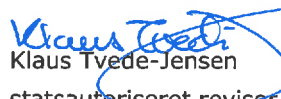
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i fast ejendom, herunder udlejning af erhvervslejemål og andre formueplaceringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på 861 t.kr., hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

Der er i året foretaget gældseftergivelse på 500 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der har ikke i indeværende år været forhold, der giver anledning til usikkerhed ved indregning eller måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har ikke i regnskabet været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> kr. | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Nettoomsætning | | 3.042.535 | 2.990.647 |
| Andre eksterne omkostninger | | <u>(719.180)</u> | <u>(504.123)</u> |
| Bruttoresultat | | 2.323.355 | 2.486.524 |
| Af- og nedskrivninger | 1 | <u>(514.559)</u> | <u>(514.559)</u> |
| Driftsresultat | | 1.808.796 | 1.971.965 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(2.669.302)</u> | <u>(2.458.703)</u> |
| Resultat før skat | | (860.506) | (486.738) |
| Skat af årets resultat | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Årets resultat | | <u>(860.506)</u> | <u>(486.738)</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(860.506)</u> | <u>(486.738)</u> |
| | | <u>(860.506)</u> | <u>(486.738)</u> |

Balance pr. 31.12.2016

| | <u>Note</u> | <u>2016</u> <u>kr.</u> | <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Grunde og bygninger | | 60.000.179 | 60.514.738 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | 60.000.179 | 60.514.738 |
| Anlægsaktiver | | 60.000.179 | 60.514.738 |
| Andre tilgodehavender | | 5.361 | 141.148 |
| Tilgodehavender | | 5.361 | 141.148 |
| Likvide beholdninger | | 90.626 | 29.633 |
| Omsætningsaktiver | | 95.987 | 170.781 |
| Aktiver | | 60.096.166 | 60.685.519 |

Balance pr. 31.12.2016

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | 3 | 175.000 | 125.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 224.278 | 134.784 |
| Egenkapital | | 399.278 | 259.784 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 55.489.384 | 56.028.770 |
| Deposita | | 1.500.598 | 1.479.347 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 56.989.982 | 57.508.117 |
| | | | |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 281.850 | 250.313 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 39.440 | 26.411 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.312.143 | 1.804.853 |
| Anden gæld | 5 | 73.473 | 836.041 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.706.906 | 2.917.618 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 59.696.888 | 60.425.735 |
| | | | |
| Passiver | | 60.096.166 | 60.685.519 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 134.784 | 259.784 |
| Kapitalforhøjelse | 50.000 | 450.000 | 500.000 |
| Øvrige egenkapitalposter | 0 | 500.000 | 500.000 |
| Årets resultat | 0 | (860.506) | (860.506) |
| Egenkapital ultimo | 175.000 | 224.278 | 399.278 |

Øvrige egenkapitalposter består af gældsfergivelse på 500 t.kr. fortaget i regnskabsåret.

Noter

| | 2016 | 2015 |
|---|----------------|----------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 514.559 | 514.559 |
| | 514.559 | 514.559 |
| | | Grunde og bygninger |
| | | kr. |
| 2. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | | 64.242.743 |
| Kostpris ultimo | | 64.242.743 |
| Af- og nedskrivninger primo | | (3.728.005) |
| Årets afskrivninger | | (514.559) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | | (4.242.564) |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | | 60.000.179 |
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Der er i året foretaget kapitalfohøjelse på nom. 50 t.kr. til kurs 1.000. | | |
| | | Restgæld efter 5 år |
| | | kr. |
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 56.157.492 |
| | | 56.157.492 |
| | 2016 | 2015 |
| | kr. | kr. |
| 5. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 68.446 | 62.179 |
| Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m. | 5.027 | 5.003 |
| Andre skyldige omkostninger | 0 | 768.859 |
| | 73.473 | 836.041 |
| Andre skyldige omkostninger primo består af renter til realkreditinstitutter. | | |
| 6. Eventualforpligtelser | | |
| Ingen. | | |

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 60.000.179 kr.

Der forefindes ejerpantebrev nom. 22.400.000 kr. i eget behold.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog med enkelte reklassifikationer.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og andre indtægter, som kan henføres til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 60 år |
|-----------|-------|

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.