

ED Hammer Ejendomme ApS

Ansøvej 23, Fogstrup, 8653 Them

CVR-nr. 37 87 79 99

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juli 2021.

Emil Hammer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for ED Hammer Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 8. juli 2021

Direktion

Emil Hammer

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i ED Hammer Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for ED Hammer Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 8. juli 2021

Revisionshuset Tal & Tanker

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen

Statsautoriseret revisor
mne34087

Selskabsoplysninger

Selskabet	ED Hammer Ejendomme ApS Ansøvej 23 Fogstrup 8653 Them
	CVR-nr.: 37 87 79 99
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 5. regnskabsår
Direktion	Emil Hammer
Revisor	Revisionshuset Tal & Tanker, Statsautoriseret revisionspartnerselskab Stagehøjvej 22 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af køb, salg og udlejning af fast ejendom til private.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 181.220 kr. mod 127.905 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 811.806 kr. mod -8.700 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Bruttofortjeneste	181.220	127.905
Værdiregulering af investeringsejendomme	930.380	0
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>-63.053</u>
Driftsresultat	1.111.600	64.852
Andre finansielle indtægter	8.200	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-70.595</u>	<u>-75.806</u>
Resultat før skat	1.049.205	-10.954
Skat af årets resultat	<u>-237.399</u>	<u>2.254</u>
Ordinært resultat efter skat	811.806	-8.700
Årets resultat	811.806	-8.700
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	811.806	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-8.700</u>
Disponeret i alt	811.806	-8.700

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>3.232.000</u>	<u>2.301.620</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.232.000</u>	<u>2.301.620</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.232.000</u>	<u>2.301.620</u>
Omsætningsaktiver			
3	Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>36.620</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>36.620</u>
	Likvide beholdninger	<u>41.872</u>	<u>6.989</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>41.872</u>	<u>43.609</u>
	Aktiver i alt	<u>3.273.872</u>	<u>2.345.229</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	675.104	-136.702
Egenkapital i alt	725.104	-86.702
Hensatte forpligtelser		
4 Hensættelser til udskudt skat	186.347	0
Hensatte forpligtelser i alt	186.347	0
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.920.980	1.036.386
Gæld til pengeinstitutter	0	1.006.749
Deposita	68.300	68.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.989.280	2.111.435
Kortfristet del af langfristet gæld	92.545	47.800
Gæld til pengeinstitutter	1.451	12.340
Modtagne forudbetalinger fra kunder	13.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.929	18.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	20.500	22.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	185.286	203.486
Selskabsskat	14.432	0
Anden gæld	19.398	16.370
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	373.141	320.496
Gældsforpligtelser i alt	2.362.421	2.431.931
Passiver i alt	3.273.872	2.345.229
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	-128.002	-78.002
Årets overførte overskud eller underskud	0	-8.700	-8.700
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	-136.702	-86.702
Årets overførte overskud eller underskud	0	811.806	811.806
	50.000	675.104	725.104

Noter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabets ansatte omfatter alene selskabets direktør, der i årsregnskabslovens forstand vurderes ansat. I selskabslovens forstand er der ikke tale om et ansættelsesforhold, hvorfor der ikke er nogle personaleudgifter i årsrapporten.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2020	2.384.970	2.267.685
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>117.285</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.384.970</u>	<u>2.384.970</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	-83.350	-20.297
Årets regulering til dagsværdi	<u>930.380</u>	<u>-63.053</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>847.030</u>	<u>-83.350</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>3.232.000</u>	<u>2.301.620</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i 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 eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,88 %
Højeste afkastprocent	6,00 %
Laveste afkastprocent	5,50 %

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 fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 471 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 725 t.kr. til 254 t.kr.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
3. Udskudte skatteaktiver		
Udskudte skatteaktiver 1. januar 2020	0	34.366
Udskudt skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>2.254</u>
	<u>0</u>	<u>36.620</u>
4. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	-36.620	-34.366
Udskudt skat af årets resultat	<u>222.967</u>	<u>-2.254</u>
	<u>186.347</u>	<u>-36.620</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.036 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 2.445 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 978 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 787 t.kr.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen registrerede eventualforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ED Hammer Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets ledelse har, med henblik på at vise et mere retvisende billede af selskabets finansielle stilling, valgt at ændre regnskabspraksis for måling af selskabets udlejningssejendomme. Tidligere blev ejendommene målt til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger. Efter ændringer måles investeringsejendommene til dagsværdi.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har følgende beløbsmæssig effekt på årets resultat og balancen for indeværende regnskabsår:

Årets resultat før skat forøges med 993 tkr.

Årets udskudte skat af praksisændringen udgør 291 tkr.

Årets resultat efter skat forøges med 702 tkr.

Balancesummen forøges med 976 tkr.

Egenkapitalen forøges med 702 tkr.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation, men er ikke ændret beløbsmæssigt.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til drift af ejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme 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”.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Emil Dahl Hammer

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-427574428740
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 12:29:04
Underskrevet med NemID

Emil Dahl Hammer

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-427574428740
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 12:29:04
Underskrevet med NemID

Per Jensen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 84233143
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2021 kl.: 13:07:51
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 472fd1d6QWg242691713

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.