



Tlf: 96 70 18 00
nykoebingm@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 5, 1. sal
DK-7900 Nykøbing Mors
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSSELSKABET HAMMEREN A/S

ÅRSRAPPORT

2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2013

Johnny Røn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Hammeren A/S c/o Modus Invest A/S Tåstrup Byvej 13 8462 Harlev J
	CVR-nr.: 26 15 91 21 Stiftet: 9. juli 2001 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Nanna Møller Thorsteinsson, formand Johnny Røn Lars Blaabjerg Christensen
Direktion	Johnny Røn
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 5, 1. sal 7900 Nykøbing Mors
Pengeinstitut	Fjordbank Mors af 2011 A/S Friskolevej 16, Bjergby 7950 Erslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Ejendomsselskabet Hammeren A/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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M, den 31. maj 2013

Direktion

Johnny Røn

Bestyrelse

Nanna Møller Thorsteinsson
Formand

Johnny Røn

Lars Blaabjerg Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hammeren A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammeren A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 vores revision 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 31. maj 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik S. Poulsen
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammeren A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet 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 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende projekter, der indregnes i takt med salg af projekter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Projektejendomme

Ejendomme under opførelse måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for projektejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af projektomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for projektejendomme opgøres som salgpris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgpris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af projektejendomme opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2012 kr.	2011 kr.
BRUTTOTAB		-73.296	-947.511
Finansielle indtægter.....		348	9.790
Finansielle omkostninger.....		-35.798	-512.152
RESULTAT FØR SKAT		-108.746	-1.449.873
Skat af årets resultat.....	1	27.150	362.425
ÅRETS RESULTAT		-81.596	-1.087.448
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-81.596	-1.087.448
I ALT		-81.596	-1.087.448

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Projektejendomme.....		5.104.651	5.500.000
Varebeholdninger.....		5.104.651	5.500.000
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		166.887	0
Andre tilgodehavender.....		20.000	192.949
Tilgodehavender.....		186.887	192.949
Likvider.....		633.236	187.587
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		5.924.774	5.880.536
AKTIVER.....		5.924.774	5.880.536
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		902.620	984.216
EGENKAPITAL.....	2	1.902.620	1.984.216
Hensættelse til udskudt skat.....	3	32.400	57.100
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		32.400	57.100
Gæld til pengeinstitutter.....		3.842.675	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	3.805.345
Anden gæld.....		147.079	33.875
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.989.754	3.839.220
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.989.754	3.839.220
PASSIVER.....		5.924.774	5.880.536
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Ejerforhold	6		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		

NOTER

	2012 kr.	2011 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.450	-2.525	
Regulering af udskudt skat.....	-24.700	-359.900	
	-27.150	-362.425	

Egenkapital 2

	Aktiekapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	1.000.000	984.216	1.984.216
Forslag til årets resultatdisponering.....		-81.596	-81.596
Egenkapital 31. december 2012.....	1.000.000	902.620	1.902.620

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

	2012 kr.	2011 kr.
Aktiekapital		
Aktiekapitalen er fordelt således:		
A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Hensættelse til udskudt skat 3

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på projektejendomme samt skattemæssigt underskud til fremførsel mv.

Eventualposter mv. 4

Hæftelse i sambeskatningen:

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 5

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 5.000 tkr. deponeret til sikkerhed for egne pengeinstitutgæld samt pengeinstitut gæld i koncernen.

Ejerforhold 6

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

Røn Invest A/S
 Rolstrupbakken 8
 7900 Nykøbing M

NOTER**Note**

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold
Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom.

7