



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

**EJENDOMSELSKABET HAMMEREN APS**

**ÅRSRAPPORT**

**2013**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 30. april 2014

---

Johnny Røn

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Hammeren ApS Rolstrupbakken 8 7900 Nykøbing Mors
	CVR-nr.: 26 15 91 21 Stiftet: 9. juli 2001 Hjemsted: Morsø Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Johnny Røn
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havnegade 5, 1. sal 7900 Nykøbing Mors

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Ejendomsselskabet Hammeren ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing M, den 30. april 2014

Direktion

---

Johnny Røn

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hammeren ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammeren ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 30. april 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Henrik S. Poulsen  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammeren ApS for 2013 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 salgsspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgsspris.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af projektejendomme opgøres som forskellen mellem salgsspris 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-265.058</b>	<b>-73.296</b>
Finansielle indtægter.....		425	349
Finansielle omkostninger.....		-243.613	-35.799
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-508.246</b>	<b>-108.746</b>
Skat af årets resultat.....	1	41.009	27.150
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-467.237</b>	<b>-81.596</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-467.237	-81.596
<b>I ALT.....</b>		<b>-467.237</b>	<b>-81.596</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde til videresalg.....		4.460.000	5.104.651
Varebeholdninger.....	2	<b>4.460.000</b>	<b>5.104.651</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		177.893	166.887
Andre tilgodehavender.....		0	20.000
Tilgodehavender.....		<b>177.893</b>	<b>186.887</b>
Likvider.....		<b>572.636</b>	<b>633.236</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>5.210.529</b>	<b>5.924.774</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>5.210.529</b>	<b>5.924.774</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Overført overskud.....		435.383	902.620
<b>EGENKAPITAL.....</b>	3	<b>1.435.383</b>	<b>1.902.620</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	32.400
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>32.400</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		3.666.240	3.842.675
Anden gæld.....		108.906	147.079
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>3.775.146</b>	<b>3.989.754</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.775.146</b>	<b>3.989.754</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>5.210.529</b>	<b>5.924.774</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	6		

## NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-8.609	-2.450	
Regulering af udskudt skat.....	-32.400	-24.700	
	<b>-41.009</b>	<b>-27.150</b>	
 <b>Varebeholdninger</b>			 <b>2</b>
<p>Projektejendomme er værdiansat til nettorealisationsværdier ud fra de forventede salgspriser med fradrag af salgsomkostninger.</p>			
 <b>Egenkapital</b>			 <b>3</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	1.000.000	902.620	1.902.620
Forslag til årets resultatdisponering.....		-467.237	-467.237
<b>Egenkapital 31. december 2013.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>435.383</b>	<b>1.435.383</b>
<p>Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.</p>			
 <b>Eventualposter mv.</b>			 <b>4</b>
<p><i>Eventualaktiv</i> Selskabet har et ikke aktiveret udskudt skat på 76 tkr. vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på projektejendomme samt skattemæssigt underskud til fremførsel mv.</p>			
<p><i>Hæftelse i sambeskatningen</i> Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.</p>			
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>5</b>
<p>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 egen pengeinstitutgæld samt pengeinstitutgæld i koncernen.</p>			
 <b>Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold</b>			 <b>6</b>
<p>Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom.</p>			