

*Ejendomsselskabet Hammer ApS  
Melsted Langgade 6  
3760 Gudhjem*

*CVR-nummer: 27 96 64 89*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023*

*(18. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/1 2024

---

Jakob Hammer  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|                                                       |   |
|-------------------------------------------------------|---|
| Ledelsespåtegning .....                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 5 |
| Ledelsesberetning .....   | 6 |

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 7  |
| Resultatopgørelse .....        | 10 |
| Balance .....                  | 11 |
| Egenkapitalopgørelse .....     | 13 |
| Noter .....                    | 14 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Hammer ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Jeg anser den valgt regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gudhjem, den 30. januar 2024

**Direktion**

Jakob Hammer

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Hammer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammer ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 regnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), 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.

Rønne, den 30. januar 2024

### Rønne Revision I/S

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74717810

Dan Andersen  
registreret revisor  
mne35435  
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Hammer ApS  
Melsted Langgade 6  
3760 Gudhjem

E-mail: jakobhammer007@gmail.com

CVR-nr.: 27 96 64 89

Stiftet: 24. juni 2006

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jakob Hammer

**Pengeinstitut**

Arbejdernes Landsbank A/S  
Krystalgade 13  
3700 Rønne

**Revisor**

Rønne Revision I/S  
Store Torvegade 12, 1  
3700 Rønne

**Revisorteam**

Dan Andersen  
Brian Larsen

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til erhvervsformål.

### Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. 1.131, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 13.497, og en egenkapital på t.kr. 12.492.

### Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Den forventede udvikling i regnskabsåret 2024

Der forventes en uændret aktivitet med positiv indtjening for regnskabsåret 2024.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Hammer ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "andre eksterne omkostninger".

#### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Udlejningssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdier</u> |
|-----------|-----------------|--------------------|
| Ejendomme | 50 år           | tkr. 1.275         |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisation sværdi.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

|                                                                           | 2023             | 2022<br>kr. 1000 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>                                            | <b>1.226.680</b> | <b>-178</b>      |
| 1 Personaleomkostninger.....                                              | -244.113         | 0                |
| Af- og nedskrivninger.....                                                | -15.784          | -19              |
| <b>DRIFTSRESULTAT .....</b>                                               | <b>966.783</b>   | <b>-197</b>      |
| Andre finansielle indtægter .....                                         | 420.071          | 0                |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....            | 27.211           | 0                |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder ..... | 0                | -35              |
| Andre finansielle omkostninger .....                                      | -118.638         | -494             |
| <b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>                                            | <b>1.295.427</b> | <b>-726</b>      |
| 2 Skat af årets resultat.....                                             | -164.104         | 131              |
| <b>ÅRETS RESULTAT .....</b>                                               | <b>1.131.323</b> | <b>-595</b>      |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                    |                  |                  |
| Overført resultat.....                                                    | 1.131.323        | -595             |
| <b>DISPONERET I ALT .....</b>                                             | <b>1.131.323</b> | <b>-595</b>      |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

|                                                        | 2023                  | 2022<br>kr. 1000  |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| 3 Ejendomme.....                                       | 1.908.813             | 2.483             |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>                   | <b>1.908.813</b>      | <b>2.483</b>      |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                              | <b>1.908.813</b>      | <b>2.483</b>      |
| <br>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... | <br>987.685           | <br>441           |
| Periodeafgrænsningsposter .....                        | 8.414                 | 11                |
| <b>Tilgodehavender .....</b>                           | <b>996.099</b>        | <b>452</b>        |
| <br>Andre værdipapirer og kapitalandele .....          | <br>3.420.804         | <br>3.922         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>             | <b>3.420.804</b>      | <b>3.922</b>      |
| <br>Likvide beholdninger .....                         | <br>7.171.373         | <br>5.888         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>                         | <b>11.588.276</b>     | <b>10.262</b>     |
| <br><b>AKTIVER .....</b>                               | <br><b>13.497.089</b> | <br><b>12.745</b> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

|                                                                         | 2023                  | 2022<br>kr. 1000  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital .....                                                | 3.801.000             | 3.801             |
| Overført resultat .....                                                 | 8.691.307             | 7.560             |
| <b>EGENKAPITAL</b> .....                                                | <b>12.492.307</b>     | <b>11.361</b>     |
| <br>Hensættelse til udskudt skat .....                                  | <br>391.801           | <br>389           |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....                                      | <b>391.801</b>        | <b>389</b>        |
| <br>Prioritetsgæld .....                                                | <br>404.113           | <br>455           |
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....                          | <b>404.113</b>        | <b>455</b>        |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....              | 48.689                | 89                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                          | 30.000                | 40                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder .....                                 | 0                     | 411               |
| <b>5 Selskabsskat</b> .....                                             | <b>109.745</b>        | <b>0</b>          |
| Anden gæld .....                                                        | 20.434                | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....                            | <b>208.868</b>        | <b>540</b>        |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....                                          | <b>612.981</b>        | <b>995</b>        |
| <br><b>PASSIVER</b> .....                                               | <br><b>13.497.089</b> | <br><b>12.745</b> |
| <br>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 |                       |                   |
| 7 Eventualposter mv.                                                    |                       |                   |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                                 |                       |                   |

EGENKAPITALOPGØRELSE

|                                        | 2023              | 2022<br>kr. 1000 |
|----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo .....         | 3.801.000         | 3.801            |
| <b>Virksomhedskapital ultimo .....</b> | <b>3.801.000</b>  | <b>3.801</b>     |
| Overført resultat, primo .....         | 7.559.984         | 8.155            |
| Årets resultat.....                    | 1.131.323         | -595             |
| <b>Overført resultat ultimo.....</b>   | <b>8.691.307</b>  | <b>7.560</b>     |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                | <b>12.492.307</b> | <b>11.361</b>    |

## NOTER

|                                                      | 2023           | 2022<br>kr. 1000 |
|------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                       |                |                  |
| Antal personer beskæftiget .....                     | 1              | 0                |
| Lønninger .....                                      | 238.864        | 0                |
| Andre omkostninger til social sikring .....          | 5.249          | 0                |
|                                                      | <b>244.113</b> | <b>0</b>         |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                      |                |                  |
| Beregnet skat af årets resultat .....                | 160.676        | 0                |
| Regulering af udskudt skat .....                     | 3.428          | -127             |
| Regulering af tidligere års skat .....               | 0              | -4               |
|                                                      | <b>164.104</b> | <b>-131</b>      |
| <b>3 Materielle anlægsaktiver</b>                    |                | <b>Ejendomme</b> |
| Kostpris, primo .....                                |                | 2.843.624        |
| Tilgang i årets løb .....                            |                | 65.800           |
| Afgang i årets løb .....                             |                | -690.100         |
| Kostpris 31. december 2023                           |                | <b>2.219.324</b> |
| Af-/nedskrivninger, primo .....                      |                | -359.777         |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....        |                | 65.050           |
| Årets af-/nedskrivninger .....                       |                | -15.784          |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2023                 |                | <b>-310.511</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023 .....</b> |                | <b>1.908.813</b> |

## NOTER

|                                                                            | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>                                   |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld .....                                                       | 543.567          | 452.802           | 48.689            | 188.103             |
|                                                                            | <u>543.567</u>   | <u>452.802</u>    | <u>48.689</u>     | <u>188.103</u>      |
| <b>5 Selskabsskat</b>                                                      |                  |                   | 2023              | 2022<br>kr. 1000    |
| Selskabsskat, primo .....                                                  |                  |                   | 0                 | 2.636               |
| Udbytteskat.....                                                           |                  |                   | -50.931           | 0                   |
| Skat af årets resultat.....                                                |                  |                   | 160.676           | 0                   |
| Betalt indkomstskat i regnskabsåret .....                                  |                  |                   | 0                 | -2.636              |
|                                                                            |                  |                   | <u>109.745</u>    | <u>0</u>            |
| <b>6 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b> |                  |                   |                   |                     |
| Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen                  |                  |                   |                   |                     |
| Dagsregulering af værdipapirer .....                                       |                  |                   | 178.090           | 0                   |
|                                                                            |                  |                   | <u>178.090</u>    | <u>0</u>            |
| Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen                      |                  |                   |                   |                     |
| Dagsregulering af værdipapirer .....                                       |                  |                   | 54.290            | 306                 |
|                                                                            |                  |                   | <u>54.290</u>     | <u>306</u>          |

**7 Eventualposter mv.****Eventualaktiver**

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jakob Hammer-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab (Administrationsselskab, CVR-nr. 27 97 18 81). Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

|  | 2023 | 2022     |
|--|------|----------|
|  |      | kr. 1000 |

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 1.440 i grunde og bygninger, med en bogført værdi pr. 31. december 2023 på t.kr.1.556.

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.

## Jakob Hammer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Hammer

Direktør

ID: 265d755d-6b3a-41cc-80a4-35330cb6671e

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2024 kl.: 08:52:18

Underskrevet med MitID



## Dan Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dan Linddal Bechmann Andersen

Revisor

ID: 4f5d0f7a-b210-4412-aecd-2f3e455ce84f

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2024 kl.: 11:45:41

Underskrevet med MitID



## Jakob Hammer

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jakob Hammer

Dirigent

ID: 265d755d-6b3a-41cc-80a4-35330cb6671e

Tidspunkt for underskrift: 30-01-2024 kl.: 12:06:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 72cbf7WHyJ251529467

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](http://www.esignatur.dk).