

# Ejendomsselskabet Hammer Aps

Melsted Langgade 6

3760 Gudhjem

CVR-nr. 27 96 64 89

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. februar 2025

---

Jakob Hammer  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Hammer 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gudhjem, den 4. februar 2025

### Direktion

Jakob Hammer  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Hammer Aps***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammer Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Rønne, den 4. februar 2025

Rønne Revision I/S  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
CVR-nr. 74 71 78 10

Dan Andersen  
registreret revisor  
mne35435

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Hammer Aps  
Melsted Langgade 6  
3760 Gudhjem

CVR-nr.: 27 96 64 89

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted:

### Direktion

Jakob Hammer, direktør

### Revisor

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

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning og salg af erhvervsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 65.658, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 11.557.966.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Hammer Aps for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udsendt 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	tkr. 1.371

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

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.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-138.893</b>	<b>1.207.804</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-243.657</u>	<u>-225.237</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-382.550</b>	<b>982.567</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-15.784</u>	<u>-15.784</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-398.334</b>	<b>966.783</b>
Finansielle indtægter	2	550.879	447.282
Finansielle omkostninger	3	<u>-67.631</u>	<u>-118.638</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>84.914</b>	<b>1.295.427</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-19.256</u>	<u>-164.104</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>65.658</u></b>	<b><u>1.131.323</u></b>
Foreslået udbytte		1.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		<u>-1.934.342</u>	<u>1.131.323</u>
		<b><u>65.658</u></b>	<b><u>1.131.323</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	5	<u>1.893.029</u>	<u>1.908.813</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>1.893.029</b></u>	<u><b>1.908.813</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.893.029</b></u>	<u><b>1.908.813</b></u>
Andre tilgodehavender		1.029.695	987.685
Selskabsskat		5.598	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.709</u>	<u>8.414</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>1.044.002</b></u>	<u><b>996.099</b></u>
Værdipapirer		<u>6.748.830</u>	<u>3.420.804</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>6.748.830</b></u>	<u><b>3.420.804</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>2.705.127</b></u>	<u><b>7.171.373</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>10.497.959</b></u>	<u><b>11.588.276</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>12.390.988</b></u></u>	<u><u><b>13.497.089</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		3.801.000	3.801.000
Overført resultat		6.756.966	8.691.307
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
		<u>11.557.966</u>	<u>12.492.307</u>
<b>Egenkapital</b>			
Hensættelse til udskudt skat		391.534	391.801
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>391.534</b></u>	<u><b>391.801</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		302.683	404.113
Anden gæld		50.715	48.689
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<u><b>353.398</b></u>	<u><b>452.802</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	50.715	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Selskabsskat		0	109.745
Anden gæld		7.375	20.434
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>88.090</b></u>	<u><b>160.179</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>441.488</b></u>	<u><b>612.981</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>12.390.988</b></u></u>	<u><u><b>13.497.089</b></u></u>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Oplysning om dagsværdi	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>Foreslået</u> <u>ekstraordinær</u> <u>t udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	3.801.000	8.691.308	0	0	12.492.308
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	-1.934.342	1.000.000	1.000.000	65.658
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>3.801.000</u></b>	<b><u>6.756.966</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>11.557.966</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	238.812	238.864
Andre omkostninger til social sikring	4.845	-13.627
	<u><b>243.657</b></u>	<u><b>225.237</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	43.518	27.211
Andre finansielle indtægter	507.361	420.071
	<u><b>550.879</b></u>	<u><b>447.282</b></u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	67.631	118.638
	<u><b>67.631</b></u>	<u><b>118.638</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.523	160.676
Årets udskudte skat	-267	3.428
	<u><b>19.256</b></u>	<u><b>164.104</b></u>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. januar 2024	<u>2.219.324</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>2.219.324</u>
Opskrivninger 1. januar 2024	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2024	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	310.511
Årets afskrivninger	<u>15.784</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>326.295</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>1.893.029</u></u></b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>452.803</u>	<u>404.113</u>	<u>50.715</u>	<u>188.103</u>
	<b><u><u>452.803</u></u></b>	<b><u><u>404.113</u></u></b>	<b><u><u>50.715</u></u></b>	<b><u><u>188.103</u></u></b>

### 7 Oplysning om dagsværdi

Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi.

	2024 kr.	2023 kr.
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>252.593</u>	<u>123.800</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>6.748.830</u>	<u>3.420.804</u>

## Noter

### **8 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jakob Hammer Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2024.

### **9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 404, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 1.547.

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: 05-02-2025 kl.: 08:05:04

Underskrevet med MitID



## Dan Andersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dan Linddal Bechmann Andersen

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

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2025 kl.: 10:06:50

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ad90e3yXkwwk252327443

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).