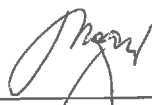


Hammerhus ApS
CVR-nr. 32662927

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 26.05.2014

Dirigent



Navn: Niels Skovgaard Larsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013	8
Balance pr. 31.12.2013	9
Egenkapitalopgørelse for 2013	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Hammerhus ApS
Sønder Alle 9
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32662927

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2013 - 31.12.2013

Direktion

Niels Skovgaard Larsen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Arosgaarden, Åboulevarden 31
8100 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 for Hammerhus ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2013 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26.05.2014

Direktion



Niels Skovgaard Larsen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Hammerhus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Hammerhus ApS for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 revisionen 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. 31.12.2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2013 - 31.12.2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

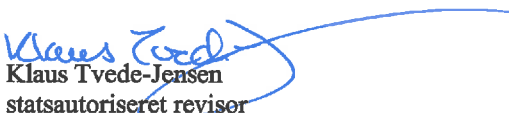
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilkøb til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 26.05.2014

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Klaus Tvede-Jensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i fast ejendom, herunder udlejning af erhvervslejemål og andre formueplaceringer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud før skat på 527 t.kr. og efter skat et underskud på 507 t.kr., hvilket af ledelsen anses som utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Der har ikke i indeværende år været forhold, der giver anledning til usikkerhed ved indregning eller måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Der har ikke i regnskabet været usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og andre indtægter, som kan henføres til ejendommens drift.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

60 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Nettoomsætning		3.034.413	3.553.345
Andre eksterne omkostninger		<u>(614.688)</u>	<u>(458.856)</u>
Bruttoresultat		2.419.725	3.094.489
Personaleomkostninger	1	(19.781)	(13.030)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(513.578)</u>	<u>(729.356)</u>
Driftsresultat		1.886.366	2.352.103
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(2.413.516)</u>	<u>(2.427.235)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(527.150)	(75.132)
Skat af ordinært resultat		<u>20.000</u>	<u>(250.948)</u>
Årets resultat		<u>(507.150)</u>	<u>(326.080)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(507.150)</u>	<u>(326.080)</u>
		<u>(507.150)</u>	<u>(326.080)</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Grunde og bygninger		61.484.018	61.997.596
Materielle anlægsaktiver	4	<u>61.484.018</u>	<u>61.997.596</u>
Anlægsaktiver		<u>61.484.018</u>	<u>61.997.596</u>
Andre tilgodehavender		7.466	18.014
Periodeafgrænsningsposter		0	2.399
Tilgodehavender		<u>7.466</u>	<u>20.413</u>
Likvide beholdninger		<u>2.534</u>	<u>41.301</u>
Omsætningsaktiver		<u>10.000</u>	<u>61.714</u>
Aktiver		<u>61.494.018</u>	<u>62.059.310</u>

Balance pr. 31.12.2013

	<u>Note</u>	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		55.697	62.847
Egenkapital		180.697	187.847
Udskudt skat		0	20.000
Hensatte forpligtelser		0	20.000
Gæld til realkreditinstitutter		57.107.542	57.646.928
Deposita		1.437.784	1.416.234
Langfristede gældsforpligtelser	5	58.545.326	59.063.162
Modtagne forudbetalinger fra kunder		250.313	250.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		72.456	8.929
Anden gæld		2.445.226	2.529.059
Kortfristede gældsforpligtelser		2.767.995	2.788.301
Gældsforpligtelser		61.313.321	61.851.463
Passiver		61.494.018	62.059.310
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse for 2013

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	62.847	187.847
Øvrige egenkapitalposter	0	500.000	500.000
Årets resultat	0	(507.150)	(507.150)
Egenkapital ultimo	125.000	55.697	180.697

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	(9.794)	(16.805)
Andre personaleomkostninger	29.575	29.835
	19.781	13.030
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	513.578	729.356
	513.578	729.356
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	2.413.516	2.427.235
	2.413.516	2.427.235
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo		64.183.886
Kostpris ultimo		64.183.886
Af- og nedskrivninger primo		(2.186.290)
Årets afskrivninger		(513.578)
Af- og nedskrivninger ultimo		(2.699.868)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		61.484.018
5. Langfristede gældsforpligtelser		Restgæld efter 5 år 2013 kr.
Gæld til realkreditinstitutter		57.107.542
		57.107.542
6. Eventualforpligtelser		
Ingen.		

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Der er deponeret ejerpantebrev nom. 22.400.000 kr. i selskabets ejendom til sikkerhed for tidligere bankgæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 61.484.018 kr.