

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2024/25	7
Balance pr. 31.05.2025	8
Egenkapitalopgørelse for 2024/25	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S

Håndværkervej 10 A

9000Aalborg

CVR-nr.: 25887670

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.06.2024- 31.05.2025

Bestyrelse

Niels Densø Kjærsgaard, formand

Jytte Marie Veggerby Kjærsgaard

Peter Densø Kjærsgaard

Jens Densø Kjærsgaard

Direktion

Peter Densø Kjærsgaard, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2024 - 31.05.2025 for Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2024 - 31.05.2025.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.10.2025

Direktion

Peter Densø Kjærsgaard
direktør

Bestyrelse

Niels Densø Kjærsgaard
formand

Jytte Marie Veggerby Kjærsgaard

Peter Densø Kjærsgaard

Jens Densø Kjærsgaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S for regnskabsåret 01.06.2024 - 31.05.2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2024 - 31.05.2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 31.10.2025

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Birner Sørensen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne11671

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter koncernintern udlejning af fast ejendom.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultatopgørelse udviser et positivt resultat på 1.177 t.kr. imod 3.999 t.kr. sidste år. Egenkapitalen udgør pr. balancedagen 32.045 t.kr. imod 29.533 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis er ændret for selskabets ejendomme, hvorved ejendommene indregnes til dagsværdi imod tidligere indregning til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Effekt af ændringen er nærmere beskrevet i særskilt afsnit i anvendt regnskabspraksis.

Resultatopgørelse for 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		930.279	1.009.327
Dagsværdiregulering af investeringsejendom me		1.000.000	4.804.697
Driftsresultat		1.930.279	5.814.024
Andre finansielle indtægter	1	78.657	78.107
Andre finansielle omkostninger	2	(500.191)	(581.291)
Resultat før skat		1.508.745	5.310.840
Skat af årets resultat	3	(331.929)	(1.311.437)
Årets resultat		1.176.816	3.999.403
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.176.816	3.999.403
Resultatdisponering		1.176.816	3.999.403

Balance pr. 31.05.2025

Aktiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Investeringsejendomme		51.000.000	50.000.000
Materielle aktiver	4	51.000.000	50.000.000
Anlægsaktiver		51.000.000	50.000.000
Andre tilgodehavender		50.921	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		177.506	84.378
Periodeafgrænsningsposter		11.033	54.066
Tilgodehavender		239.460	138.444
Likvide beholdninger		939.364	641.536
Omsætningsaktiver		1.178.824	779.980
Aktiver		52.178.824	50.779.980

Passiver

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		35.725.136	28.532.859
Egenkapital		36.725.136	29.532.859
Udskudt skat		6.956.122	6.480.693
Hensatte forpligtelser		6.956.122	6.480.693
Gæld til realkreditinstitutter		7.682.181	8.003.312
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.682.181	8.003.312
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	250.724	240.129
Deposita		312.257	307.824
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	24.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	5.862.353
Anden gæld		76.791	177.197
Periodeafgrænsningsposter		151.113	151.113
Kortfristede gældsforpligtelser		815.385	6.763.116
Gældsforpligtelser		8.497.566	14.766.428
Passiver		52.178.824	50.779.980
Personaleforhold	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Koncernforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2024/25

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	9.227.363	10.227.363
Ændring i regnskabspraksis	0	19.305.496	19.305.496
Korrigeret egenkapital primo	1.000.000	28.532.859	29.532.859
Koncerntilskud o.l.	0	6.015.461	6.015.461
Årets resultat	0	1.176.816	1.176.816
Egenkapital ultimo	1.000.000	35.725.136	36.725.136

Noter

1 Andre finansielle indtægter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	550	0
Renteindtægter i øvrigt	78.107	78.107
	78.657	78.107

2 Andre finansielle omkostninger

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	153.108	182.162
Renteomkostninger i øvrigt	347.083	399.129
	500.191	581.291

3 Skat af årets resultat

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Ændring af udskudt skat	475.429	1.345.443
Refusion i sambeskatning	(143.500)	(34.006)
	331.929	1.311.437

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	45.195.303
Kostpris ultimo	45.195.303
Dagsværdireguleringer primo	4.804.697
Årets dagsværdireguleringer	1.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	5.804.697
Regnskabsmæssig værdi ultimo	51.000.000

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret model. Selskabets investeringsejendomme består af lejemål til beboelse. Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Aalborg. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 7 % (7,14 % pr. 31.05.2024) til værdiansættelse.

En afvigelse på afkastkravet med et gennemsnit på +/- 0,5 %-point vil medføre en ændring i dagsværdien på hhv. -3.400 t.kr. og +3.923 t.kr. (2023/24: -4.272 t.kr. og +2.765 t.kr.), og en ændring i egenkapitalen på hhv. -2.652 t.kr. og +3.060 t.kr. (2023/24: -3.332 t.kr. og +2.157 t.kr.).

Normaliseret nettoleje anvendt i beregningen er af ledelsen fastsat til niveauet 2.813 t.kr. (2023/24: 2.813 t.kr.) baseret på ejendommens driftsudgifter og faktiske udlejning.

Selskabets investeringsejendomme har været udlejet i 12 måneder.

Leje pr. m² pr. år for den andel af ejendommen der vedrører erhverv er i gennemsnit 736 kr. (2023/24: 736 kr.)

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien. Ledelsen har dog, som led i værdiansættelse af selskabets ejendomme, anvendt rapport fra ekstern vurderingsmand.

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2024/25 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2023/24 kr.	Forfald efter 12 måneder 2024/25 kr.	Restgæld efter 5 år 2024/25 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	250.724	240.129	7.682.181	6.420.326
	250.724	240.129	7.682.181	6.420.326

6 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	0	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jytte holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter

derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved realkreditpantebreve nom. 6.712 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 16.366 t.kr. pr. 31.05.2025.

9 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:

Jytte Holding ApS, Aalborg

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis for så vidt angår selskabets ejendomme. Disse var tidligere præsenteret som Grunde og bygninger og er nu præsenteret som Investeringsejendomme. Ændring i regnskabspraksis har medført at ejendomme indregnes til dagsværdi jf. nedestående afsnit. Ejendommene er tidligere indregnet til kostpris fratrukket akkumulerede af- og nedskrivninger. Ændringen er foretaget med henblik på at understøtte det retvisende billede af selskabets finansielle stilling.

Praksisændringen medfører en forøgelse af materielle aktiver (investeringsejendomme), egenkapitalen, udskudt skat og årets resultat.

Den samlede virkning af praksisændringen udgør således en forøgelse af årets resultat før skat med 1.959 t.kr. (2023/24: 5.761 t.kr.) Ændring i årets skat af praksisændringen, som består af regulering af udskudt skat, udgør - 376 t.kr. (2023/24: 1.249 t.kr.). Den samlede ændring af årets resultat efter skat forøges med 1.528 t.kr. (2023/24: 4.353 t.kr.) Egenkapitalen forøges med 20.834 t.kr. (2023/24: 19.305 t.kr.), hensættelse til udskudt skat forøges med 5.862 t.kr. (2023/24: 5.445 t.kr.) og værdien af ejendomme forøges med 26.710 t.kr. (2023/24: 24.751 t.kr.).

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt øvrige renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, samt renteomkostninger fra realkreditgæld.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort

som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer 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 finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.