

ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973

c/o Anne Birgit Kruse, Vejers Havvej 32, 6853 Vejers Strand
CVR-nr. 46 56 32 12

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. oktober 2025

Anne Birgit Kruse

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973
c/o Anne Birgit Kruse
Vejers Havvej 32
6853 Vejers Strand

CVR-nr.: 46 56 32 12
Stiftet: 24. juli 1973
Kommune: Varde
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

Bestyrelse Hanne Kruse Bertelsen
Mette Smidt Foss
Peter Mathias Smidt
Anne Birgit Kruse

Direktion Anne Birgit Kruse

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
6700 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejers Strand, den 21. oktober 2025

Direktion:

Anne Birgit Kruse

Bestyrelse:

Hanne Kruse Bertelsen

Mette Smidt Foss

Peter Mathias Smidt

Anne Birgit Kruse

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973

Vi har opstillet årsregnskabet for ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 21. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Per Christensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16029

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til bolig.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen i lokalområdet på ejendomsmarkedet.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.068.807	1.203.965
Personaleomkostninger	1	-102.250	-87.500
Af- og nedskrivninger		-39.034	-39.034
Andre driftsomkostninger		-25.123	-4.366
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		366.489	-101.450
Driftsresultat		1.268.889	971.615
Andre finansielle indtægter	2	1.783	734
Andre finansielle omkostninger	3	-204.637	-226.087
Resultat før skat		1.066.035	746.262
Skat af årets resultat	4	-157.788	-191.399
Årets resultat		908.247	554.863
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		908.247	554.863
I alt		908.247	554.863

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Produktionsanlæg og maskiner		156.138	195.172
Investeringsjendomme		13.436.779	13.433.913
Materielle anlægsaktiver	5	13.592.917	13.629.085
Andre værdipapirer		11.757	15.931
Finansielle anlægsaktiver	6	11.757	15.931
Anlægsaktiver		13.604.674	13.645.016
Andre tilgodehavender		2.899	17.141
Tilgodehavende selskabsskat		0	2.950
Tilgodehavender		2.899	20.091
Likvide beholdninger		109.026	23.821
Omsætningsaktiver		111.925	43.912
Aktiver		13.716.599	13.688.928

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		2.800.000	2.800.000
Overført resultat		1.879.447	971.200
Egenkapital		4.679.447	3.771.200
Hensættelse til udskudt skat		19.067	22.560
Hensatte forpligtelser		19.067	22.560
Gæld til realkreditinstitutter		7.654.910	7.975.208
Selskabsskat		135.378	186.248
Langfristede gældsforpligtelser	7	7.790.288	8.161.456
Gæld til realkreditinstitutter		320.000	320.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.200	37.950
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		579.517	1.012.874
Anden gæld		294.080	337.888
Kortfristede gældsforpligtelser		1.227.797	1.733.712
Gældsforpligtelser		9.018.085	9.895.168
Passiver		13.716.599	13.688.928

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 8

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 9

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	2.800.000	971.200	3.771.200
Forslag til resultatdisponering		908.247	908.247
Egenkapital 30. juni 2025	2.800.000	1.879.447	4.679.447

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	102.250	87.500
	102.250	87.500

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	1.783	734
	1.783	734

3 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	33.529	39.729
Finansielle omkostninger i øvrigt	171.108	186.358
	204.637	226.087

4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	158.378	193.248
Regulering skat vedrørende tidligere år	2.903	-55
Regulering af udskudt skat	-3.493	-1.794
	157.788	191.399

5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Produktionsanlæg og maskiner	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024	390.341	17.963.613
Afgang	0	-550.000
Kostpris 30. juni 2025	390.341	17.413.613
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	195.169	0
Årets afskrivninger	39.034	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	234.203	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024	0	-4.529.700
Årets værdireguleringer	0	366.489
Værdireguleringer solgte aktiver	0	186.377
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025	0	-3.976.834
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	156.138	13.436.779

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 30. juni 2025	13.436.779
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	366.489

Investeringsejendomme består af boligejendomme i Midtjylland, primært en-familieshuse, som er anskaffet mellem år 1988 og 2013. Ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommene.

Ved beregningerne er anvendt et forventet samlet driftafkast på i alt 911.875 kr. og de anvendte afkastkrav er 7,00 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen i lokalområdet på ejendomsmarkedet.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 449 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt før skat med 449 t.kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 482 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 482 t.kr.

6 | Finansielle anlægsaktiver

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. juli 2024	15.931
Afgang	-4.174
Kostpris 30. juni 2025	11.757
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	11.757

Noter

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.974.910	320.000	6.374.910	8.295.208
Selskabsskat	135.378	0	0	186.248
	8.110.288	320.000	6.374.910	8.481.456

8 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ingen

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld og kreditforeningsgæld har virksomheden stillet sikkerhed i ejerpantebreve på nominelt 12.440 tkr. Ejerpantebreve omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme	13.436.779
-----------------------	------------

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973 for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

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 til- og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8 år	0 %

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

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er noterede.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.