

# **Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 23 ApS**

CVR-nr. 31 60 28 15

## **Årsrapport for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.02.15

Jørgen Dalsgaard Jensen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 23 ApS  
Håndværkerbyen 23  
2670 Greve  
Hjemsted: Greve  
CVR-nr.: 31 60 28 15  
Stiftet: 20. august 2008  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

Jørgen S. Dalsgaard Jensen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Modervirksomhed**

---

J.D.J. Holding, Greve Strand ApS

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 for Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 23 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. februar 2015

**Direktionen**

Jørgen S. Dalsgaard Jensen

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 23 ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 23 ApS for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.09.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.13 - 30.09.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. februar 2015

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dan Knudsen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering i fast ejendom og andre pengeanbringelser og hermed beslægtet virksomhed.

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

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.13 - 30.09.14 udviser et resultat på DKK 96.376 mod DKK 124.073 for tiden 01.10.12 - 30.09.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.560.043.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Resultatopgørelse

Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>151.327</b>	<b>142.502</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>151.327</b>	<b>142.502</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-24.000	-24.000
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>127.327</b>	<b>118.502</b>
Andre finansielle indtægter	230	588
<sup>1</sup> Andre finansielle omkostninger	-2.030	0
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.800</b>	<b>588</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>125.527</b>	<b>119.090</b>
Skat af årets resultat	-29.151	4.983
<b>Årets resultat</b>	<b>96.376</b>	<b>124.073</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	96.376	124.073
<b>I alt</b>	<b>96.376</b>	<b>124.073</b>

<b>AKTIVER</b>		30.09.14	30.09.13
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	2.333.400	2.357.401
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.333.400</b>	<b>2.357.401</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.333.400</b>	<b>2.357.401</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>399.755</b>	<b>264.820</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>399.755</b>	<b>264.820</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.733.155</b>	<b>2.622.221</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.14	30.09.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	1.435.043	1.338.667
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.560.043</b>	<b>1.463.667</b>
	Hensættelser til udskudt skat	229.190	236.667
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>229.190</b>	<b>236.667</b>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	803.546	803.546
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>803.546</b>	<b>803.546</b>
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	19.313
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	51.611	33.607
	Selskabsskat	72.378	51.725
	Anden gæld	11.387	8.696
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>140.376</b>	<b>118.341</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>943.922</b>	<b>921.887</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.733.155</b>	<b>2.622.221</b>

5 Eventualforpligtelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

**Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendom.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.600 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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

### **Værdiforringelse af aktiver**

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

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

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.030	0
I alt	2.030	0

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.13	2.501.400
Kostpris pr. 30.09.14	2.501.400
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.13	144.000
Afskrivninger i året	24.000
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.14	168.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.14	2.333.400

**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13</i>		
Saldo pr. 01.10.12	125.000	1.214.594
Forslag til resultatdisponering	0	124.073
Saldo pr. 30.09.13	125.000	1.338.667

*Egenkapitalopgørelse 01.10.13 - 30.09.14*

Saldo pr. 01.10.13	125.000	1.338.667
Forslag til resultatdisponering	0	96.376
Saldo pr. 30.09.14	125.000	1.435.043

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Gæld i alt 30.09.14	Gæld i alt 30.09.13
Gæld til tilknyttede virksomheder	803.546	803.546
I alt	803.546	803.546

**5. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.