

**Ejendomsselskabet Håndværkervej 62  
ApS**

Københavnsvej 150  
4000 Roskilde

CVR-nr. 39826216

**Årsrapport 2023/24**

1. juli 2023 - 30. juni 2024

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 30. oktober 2024

---

Christian Hersom Kublitz  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

# Selskabsoplysninger

## Selskab

Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS  
Københavnsvej 150  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39826216

## Direktion

Christian Hersom Kublitz  
Kim Hersom Madsen

## Revisor

inforevision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte, for eksempel gennem selskaber, aftalebaserede rettigheder eller på anden måde, at foretage køb, salg og investering, herunder investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK -22.723 mod DKK 52.017 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.901.080.

Resultatet er som ledelsen forventede.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 30. oktober 2024

## I direktionen

\_\_\_\_\_  
Christian Hersom Kublitz  
Direktør

\_\_\_\_\_  
Kim Hersom Madsen  
Direktør

# Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

## Til direktionen i Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Søborg, den 30. oktober 2024

inforevision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 19263096

---

Mark Schneekloth Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne34154

# Anvendt regnskabspraksis

## Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

# Anvendt regnskabspraksis, fortsat

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

## Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

## Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

## Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter.

## Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

## Aktiver

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	1.750.000

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Passiver

#### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Resultatopgørelse

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>184.776</b>	<b>240.154</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-79.366	-77.366
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>105.410</b>	<b>162.788</b>
Finansielle indtægter		1.431	0
Finansielle omkostninger		-135.973	-96.100
<b>Resultat før skat</b>		<b>-29.132</b>	<b>66.688</b>
Skat af årets resultat	2	6.409	-14.671
<b>Årets resultat</b>		<b>-22.723</b>	<b>52.017</b>

## Resultatdisponering

	2023/24 DKK	2022/23 DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	-22.723	52.017
<b>Årets resultat</b>	<b>-22.723</b>	<b>52.017</b>

# Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30-06-2024</u>	<u>30-06-2023</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.538.744	4.618.110
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3, 5	<b><u>4.538.744</u></b>	<b><u>4.618.110</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>4.538.744</u></b>	<b><u>4.618.110</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	33.750
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	2	17.970	0
Periodeafgrænsningsposter		7.651	9.476
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>25.621</u></b>	<b><u>43.226</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>36.791</u></b>	<b><u>205.295</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>62.412</u></b>	<b><u>248.521</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.601.156</u></b>	<b><u>4.866.631</u></b>

# Passiver

	Note	30-06-2024	30-06-2023
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.851.080	1.873.804
<b>Egenkapital</b>		<b>1.901.080</b>	<b>1.923.804</b>
Hensættelser til udskudt skat	2	101.793	90.232
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>101.793</b>	<b>90.232</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.086.703	2.181.230
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	0	3.987
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.086.703</b>	<b>2.185.217</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		95.000	85.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		265.782	390.564
Skyldigt sambeskatningsbidrag	2	3.987	16.671
Anden gæld		129.311	146.393
Periodeafgrænsningsposter		0	11.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>511.580</b>	<b>667.378</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.598.283</b>	<b>2.852.595</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.601.156</b>	<b>4.866.631</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualforpligtelser	6		

# Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2022	50.000	1.821.787	1.871.787
Overført via resultatdisponeringen		52.017	52.017
<b>Egenkapital pr. 1. juli 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>1.873.803</b>	<b>1.923.803</b>
Overført via resultatdisponeringen		-22.723	-22.723
<b>Egenkapital pr. 30. juni 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>1.851.080</b>	<b>1.901.080</b>

## Noter

### 1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	79.366	77.366
<b>I alt</b>	<b><u>79.366</u></b>	<b><u>77.366</u></b>

### 2. Skat af årets resultat

	<u>Sambe-</u>	<u>Udskudt</u>	<u>Skat af</u>	<u>2022/23</u>
	skatnings-	skat	årets	DKK
	bidrag	DKK	resultat	DKK
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2023	20.658	90.232		
Betalt vedrørende tidligere år	-16.671			
Skat af årets resultat	-17.970	11.561	-6.409	14.671
<b>Skyldig pr. 30. juni 2024</b>	<b><u>-13.983</u></b>	<b><u>101.793</u></b>		
<b>Skat af årets resultat i resultatopgørelsen</b>			<b><u>-6.409</u></b>	<b><u>14.671</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-17.970	0		
Hensatte forpligtelser		101.793		
Kortfristede gældsforpligtelser	3.987			
<b>I alt</b>	<b><u>-13.983</u></b>	<b><u>101.793</u></b>		

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og</u>	<u>I alt</u>	<u>2022/23</u>
	bygninger	DKK	DKK
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2023	4.981.944	4.981.944	4.981.944
<b>Kostpris pr. 30. juni 2024</b>	<b><u>4.981.944</u></b>	<b><u>4.981.944</u></b>	<b><u>4.981.944</u></b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2023	-363.834	-363.834	-286.468
Årets afskrivninger	-79.366	-79.366	-77.366
<b>Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2024</b>	<b><u>-443.200</u></b>	<b><u>-443.200</u></b>	<b><u>-363.834</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2024</b>	<b><u>4.538.744</u></b>	<b><u>4.538.744</u></b>	<b><u>4.618.110</u></b>

## Noter, fortsat

### 4. Langfristede forpligtelser

	<u>30-06-2024</u>	<u>30-06-2023</u>
	DKK	DKK
<b>Gældsforpligtelser i alt:</b>		
Gæld til kreditinstitutter	2.181.703	2.266.230
<b>I alt</b>	<b><u>2.181.703</u></b>	<b><u>2.266.230</u></b>
<b>Kortfristet del af langfristet gæld:</b>		
Gæld til kreditinstitutter	95.000	85.000
<b>I alt</b>	<b><u>95.000</u></b>	<b><u>85.000</u></b>
<b>Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:</b>		
Gæld til kreditinstitutter	1.721.343	1.805.870
<b>I alt</b>	<b><u>1.721.343</u></b>	<b><u>1.805.870</u></b>

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2023/24</u>	
	<u>Nominal værdi af sikker-</u> <u>hedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u> <u>af aktiver stillet til</u> <u>sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Pantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	2.820.000	4.538.743

### 6. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Christian Hersom Kublitz

Direktør

Serienummer: d7281a5e-8c34-440e-ba72-adc56b0e52b8

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-10-31 08:01:14 UTC



## Kim Hersom Madsen

Direktør

Serienummer: 5d16ea0f-fa49-4bab-bae7-222917e7e9c7

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-10-31 08:59:06 UTC



## Mark Schneekloth Jensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: aee4cef7-ff9e-4825-b525-5d96f7e38db9

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-10-31 09:22:04 UTC



## Christian Hersom Kublitz

Dirigent

Serienummer: d7281a5e-8c34-440e-ba72-adc56b0e52b8

IP: 80.62.xxx.xxx

2024-10-31 10:47:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: 43QAD-7CPDF-VES4E-8QP5Z-7JOU5-QQW45

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**