

**Ejendomsselskabet Håndværkervej 62
ApS**

Københavnsvej 150
4000 Roskilde

CVR-nr. 39826216

Årsrapport 2024/25

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Fremlagt og godkendt på ordinær generalforsamling, den 24. oktober 2025

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	11
Aktiver	12
Passiver	13
Egenkapitalopgørelse	14
Resultatdisponering	15
Noter	16

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 41.133 mod DKK -22.723 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.942.213.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. oktober 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 revisoreres 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 24. oktober 2025

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes produktionskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning reduceret med forudbetalinger, og med tillæg af igangværende arbejder målt til salgsværdi. Nettoomsætningen måles til dagsværdien ekskl. moms og med fradrag af afgivne rabatter.

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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.

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	40 år	20%

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. 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 nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Hersom Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25	2023/24
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		244.032	184.996
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-79.366	-79.366
Resultat af primær drift		164.666	105.630
Finansielle indtægter		912	1.431
Finansielle omkostninger		-112.346	-136.193
Resultat før skat		53.232	-29.132
Skat af årets resultat	3	-12.099	6.409
Årets resultat		41.133	-22.723

Aktiver

	Note	30-06-2025	30-06-2024
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.459.378	4.538.744
Materielle anlægsaktiver	4,6	4.459.378	4.538.744
Anlægsaktiver		4.459.378	4.538.744
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	3	17.970	17.970
Periodeafgrænsningsposter		8.038	7.651
Tilgodehavender		26.008	25.621
Likvide beholdninger		95.166	36.791
Omsætningsaktiver		121.174	62.412
Aktiver i alt		4.580.552	4.601.156

Passiver

	<u>Note</u>	<u>30-06-2025</u>	<u>30-06-2024</u>
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.892.213	1.851.080
Egenkapital		<u>1.942.213</u>	<u>1.901.080</u>
Hensættelser til udskudt skat	3	113.841	101.793
Hensatte forpligtelser		<u>113.841</u>	<u>101.793</u>
Gæld til kreditinstitutter		1.914.284	2.086.703
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	51	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>1.914.335</u>	<u>2.086.703</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		140.000	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		313.563	265.782
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	0	3.987
Anden gæld		139.100	129.311
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>610.163</u>	<u>511.580</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.524.498</u>	<u>2.598.283</u>
Passiver i alt		<u>4.580.552</u>	<u>4.601.156</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2023	50.000	1.873.803	1.923.803
Overført via resultatdisponeringen		-22.723	-22.723
Egenkapital pr. 1. juli 2024	50.000	1.851.080	1.901.080
Overført via resultatdisponeringen		41.133	41.133
Egenkapital pr. 30. juni 2025	50.000	1.892.213	1.942.213

Resultatdisponering

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	41.133	-22.723
Årets resultat	<u>41.133</u>	<u>-22.723</u>

Noter

1. Personaleomkostninger

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Gennemsnitlig antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>79.366</u>	<u>79.366</u>
I alt	<u>79.366</u>	<u>79.366</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resul- tat</u>	<u>2023/24</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2024	-13.983	101.793		
Betalt vedrørende tidligere år	-3.987			
Skat af årets resultat	51	12.048	12.099	-6.409
Skyldig pr. 30. juni 2025	<u>-17.919</u>	<u>113.841</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>12.099</u>	<u>-6.409</u>
Som er indregnet således i balancen:				
Kortfristet tilgodehavende (omsætningsaktiv)	-17.970	0		
Hensatte forpligtelser		113.841		
Langfristede gældsforpligtelser	51			
I alt	<u>-17.919</u>	<u>113.841</u>		

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2023/24
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2024	4.981.944	4.981.944	4.981.944
Kostpris pr. 30. juni 2025	4.981.944	4.981.944	4.981.944
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2024	-443.200	-443.200	-363.834
Årets afskrivninger	-79.366	-79.366	-79.366
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2025	-522.566	-522.566	-443.200
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2025	4.459.378	4.459.378	4.538.744

5. Langfristede forpligtelser

	30-06-2025	30-06-2024
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til kreditinstitutter	2.054.284	2.181.703
I alt	2.054.284	2.181.703
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til kreditinstitutter	140.000	95.000
I alt	140.000	95.000
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til kreditinstitutter	1.366.962	1.721.343
I alt	1.366.962	1.721.343

Noter, fortsat

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2024/25	
	Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld	Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed
	DKK	DKK
Pantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut	2.820.000	4.459.378

7. 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 kildeskat kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.