

HÅNDVÆRKERGÅRDEN CARSTØ ApS

CVR-nr.: 11557376

Sanderumvej 232
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/06/2022

Rasmus Sørensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden HÅNDVÆRKERGÅRDEN CARSØ ApS
Sanderumvej 232
5250 Odense SV

e-mailadresse: carsoe@gmail.com

CVR-nr: 11557376

Regnskabsår: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 for HÅNDVÆRKERGÅRDEN CARSØ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense , den 20/06/2022

Direktion

Rasmus Sørensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er byggeri, administration og udlejning af fast ejendom, handel, finansiering samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 54.106, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.069.475.

Årets resultat anses som mindre tilfredsstillende.

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi på baggrund af ledelsens skøn ved regnskabsårets udgang. Investeringsejendommens samlede bogførte værdi udgør DKK 6,5 mio.kr. pr. 31. december 2021. Der er i regnskabsåret foretaget en negativ værdiregulering på DKK 4 t.kr.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabspraksis indenfor området til dagsværdi.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor metoden er forbundet med en vis usikkerhed. I den udstrækning markedsrenten, investors afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, påvirkes ejendommenes værdi.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er udtryk for den aktuelle markedsværdi.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret således at selskabets investeringsejendom indregnes til dagsværdi i stedet for kostpris. Ændringen har i regnskabsåret 2021 påvirket årets resultat før skat positivt med t.kr. 120 og egenkapitalen med t.kr. 94. Udskudt skat af ændringen udgør t.kr. 26. Ændringen i anvendt regnskabspraksis er foretaget for at give et mere retvisende billede af selskabets aktiviteter med investeringsejendomme samt et mere retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling. Der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser foretaget tilpasning af sammenligningstal. Bortset fra ovenstående er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 5,75%.

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.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		155.542	210.445
Personaleomkostninger		-6.739	-682
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.440	-9.440
Resultat af ordinær primær drift		139.363	200.323
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.854	0
Øvrige finansielle omkostninger		-65.603	-91.092
Ordinært resultat før skat		69.906	109.231
Skat af årets resultat	1	-15.800	-24.995
Årets resultat		54.106	84.236
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		57.200	0
Overført resultat		-3.094	25.690
I alt		54.106	25.690

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		6.595.000	6.490.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.479	23.919
Materielle anlægsaktiver i alt	2	6.609.479	6.513.919
Anlægsaktiver i alt		6.609.479	6.513.919
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	594
Tilgodehavender moms og afgifter		17.115	17.506
Andre tilgodehavender		11.700	11.700
Tilgodehavender i alt		28.815	29.800
Likvide beholdninger		15.163	20.170
Omsætningsaktiver i alt		43.978	49.970
AKTIVER I ALT		6.653.457	6.563.889

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		2.812.275	2.815.369
Forslag til udbytte		57.200	
Egenkapital i alt		3.069.475	3.015.369
Hensættelse til udskudt skat		845.927	830.126
Hensatte forpligtelser i alt		845.927	830.126
Gæld til realkreditinstitutter		728.963	807.670
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	728.963	807.670
Gæld til realkreditinstitutter		85.058	120.603
Gæld til banker		286.711	345.042
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.625	34.818
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		58.240	35.455
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.431.958	1.246.406
Deposita		119.500	128.400
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.009.092	1.910.724
Gældsforpligtelser i alt		2.738.055	2.718.394
PASSIVER I ALT		6.653.457	6.563.889

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	2.256.096	-1.249.666	0	1.206.430
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer	0	-2.256.096	4.065.035	0	1.808.939
Årets resultat	0	0	-3.094	57.200	54.106
Egenkapital, ultimo	200.000	0	2.812.275	57.200	3.069.475

Noter

1. Skat af årets resultat

	2021 kr.	2020 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	15.800	24.995
	<u>15.800</u>	<u>24.995</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1.446.135	47.199
Tilgang	108.854	0
Kostpris ultimo	1.554.989	47.199
Værdireguleringer primo	5.043.865	0
Årets værdireguleringer	-3.854	0
Værdireguleringer ultimo	5.040.011	0
Af- og nedskrivning primo	0	-23.280
Årets afskrivning	0	-9.440
Af- og nedskrivning ultimo	0	-32.720
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.595.000	14.479

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en blandet ejendom med værksted, lager og bolig. Investeringsejendommen består af samlet 940 m² hvoraf 590 m² klassificeret som boliglejemål og 350 m² som erhvervslejemål. Investeringsejendommen er beliggende i udkanten af Odense.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, mål til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomsstyper:

- Boliglejemål 4,75 %
- Erhvervslejemål 6,75 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,75% pr. 31. december 2021 (5,75 pr. 31. december 2020).

Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den derefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesprojekter mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der

er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendommen, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnit afkastkrav	-0,50%	Basis	
+0,50%			t.kr.
t.kr.	t.kr.		
Afkastprocent		5,25	
5,75	6,25		
Dagsværdi		7.211	
6.595	6.077		
Ændring i dagsværdi		616	0
-518			

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld 1. januar 2021 kr.	Gæld 31. december 2021 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	928.273	814.021	85.058	240.200
	928.273	814.021	85.058	240.200

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt pantebrev for i alt t.kr. 1.300, der giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 6.595.

Selskabet har stillet sikkerhed overfor pengeinstitut med ejerpantebrev på nominelt 700.000 kr. i investeringsejendommen.

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	1