

---

# HÅNDVÆRKERGÅRDEN CARSØ ApS

**CVR-nr.: 11557376**

Sanderumvej 232  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**27/04/2023**

---

**Rasmus Sørensen**  
Dirigent

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**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: 01/01/2022 - 31/12/2022

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 27/04/2023

### **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 2022 udviser et overskud på kr. 59.572, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 3.071.845.

Selskabets investeringsejendom værdiansættes til dagsværdi på baggrund af ledelsens skøn ved regnskabsårets udgang. Investeringsejendommens samlede bogførte værdi udgør DKK 6,65 mio.kr. pr. 31. december 2022. Der er i regnskabsåret foretaget en negativ værdiregulering på DKK 23 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.

### 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	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme 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 anskaffelsessummen 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.

Nettorealisationsværdien 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 nettorealisationsværdi.

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. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>166.140</b>	<b>155.542</b>
Personaleomkostninger		-4.560	-6.739
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.440	-9.440
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>152.140</b>	<b>139.363</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-23.888	-3.854
Øvrige finansielle omkostninger		-51.265	-65.603
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>76.987</b>	<b>69.906</b>
Skat af årets resultat	1	-17.415	-15.800
<b>Årets resultat</b>		<b>59.572</b>	<b>54.106</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		58.900	57.200
Overført resultat		672	-3.094
<b>I alt</b>		<b>59.572</b>	<b>54.106</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Investeringsejendomme		6.650.000	6.595.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.039	14.479
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>2</b>	<b>6.655.039</b>	<b>6.609.479</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.655.039</b>	<b>6.609.479</b>
Tilgodehavender moms og afgifter		0	17.115
Andre tilgodehavender		50.000	11.700
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>50.000</b>	<b>28.815</b>
Likvide beholdninger		0	15.163
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>50.000</b>	<b>43.978</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>6.705.039</b>	<b>6.653.457</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Overført resultat		2.812.945	2.812.275
Forslag til udbytte		58.900	57.200
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>3.071.845</b>	<b>3.069.475</b>
Hensættelse til udskudt skat		863.342	845.927
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>863.342</b>	<b>845.927</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	728.963
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>728.963</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	85.058
Gæld til banker		1.144.705	286.711
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	27.625
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		23.757	58.240
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.487.710	1.431.958
Deposita		113.680	119.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.769.852</b>	<b>2.009.092</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.769.852</b>	<b>2.738.055</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>6.705.039</b>	<b>6.653.457</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	200.000	2.812.273	57.200	3.069.473
Betalt udbytte	0	0	-57.200	-57.200
Årets resultat	0	672	58.900	59.572
Egenkapital, ultimo	200.000	2.812.945	58.900	3.071.845

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	17.415	15.800
	<u>17.415</u>	<u>15.800</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	1.554.989	47.199
Tilgang	78.888	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.633.877</b>	<b>47.199</b>
Værdireguleringer primo	5.040.011	0
Årets værdireguleringer	-23.888	0
<b>Værdireguleringer ultimo</b>	<b>5.016.123</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-32.720
Årets afskrivning	0	-9.440
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-42.160</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.650.000</b>	<b>5.039</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af en blandet ejendom med værksted, lager og bolig. Investeringsejendommen består af samlet 940 m<sup>2</sup> hvoraf 590 m<sup>2</sup> klassificeret som boliglejemål og 350 m<sup>2</sup> 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 ejendomstyper:

- Boliglejemål 5,0 %
- Erhvervslejemål 7,00 %

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 6,00% pr. 31. december 2022 (5,75 pr. 31. december 2021).

Ved opgørelse af værdien for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld ududlejning. 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		5,50	
6,00	6,50		
Dagsværdi		7.246	
6.650	6.146		
Ændring i dagsværdi		596	
0	-504		

### **3. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>Gæld 1. januar 2022</b>	<b>Gæld 31. december 2022</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>Prioritetsgæld</b>	<b>814.021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>814.021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

0

### **4. Oplysning om eventualforpligtelser**

Ingen.

### **5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt pantebreve for i alt t.kr. 1.300, der giver pant i investeringsejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 6.650.

**6. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	1