

Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS
Melbærvej 7, 6920 Videbæk

CVR-nr. 33 36 02 07

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2025

Peder Birkkjær Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Videbæk, den 14. maj 2025

Direktion

Peder Birkkjær Nielsen
Direktør

Kirsten Poulsgaard Nielsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.

Herning, den 14. maj 2025

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS Melbærvej 7 6920 Videbæk
	CVR-nr.: 33 36 02 07
	Stiftet: 7. december 2010
	Hjemsted: Videbæk
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 14. regnskabsår
Direktion	Peder Birkkjær Nielsen, Direktør Kirsten Poulsgaard Nielsen, Direktør
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning
Bankforbindelse	Vestjysk Bank A/S Bredgade 38 6920 Videbæk
Modervirksomhed	PBN Holding ApS CVR-nr. 21684384

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 527.047 kr. mod 535.110 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 290.848 kr. mod 293.491 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Håndværkervej 12 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttofortjeneste	527.047	535.110
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-87.575	-87.575
Driftsresultat	439.472	447.535
Andre finansielle indtægter	833	981
1 Øvrige finansielle omkostninger	-67.429	-72.500
Resultat før skat	372.876	376.016
Skat af årets resultat	-82.028	-82.525
Årets resultat	290.848	293.491
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	290.848	293.491
Disponeret i alt	290.848	293.491

Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	4.362.976	4.443.951
3	Produktionsanlæg og maskiner	8.250	14.850
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.371.226</u>	<u>4.458.801</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.371.226</u>	<u>4.458.801</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	176.703	174.942
	Andre tilgodehavender	2	2
	Tilgodehavender i alt	<u>176.705</u>	<u>174.944</u>
	Likvide beholdninger	<u>409.189</u>	<u>208.283</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>585.894</u>	<u>383.227</u>
	Aktiver i alt	<u>4.957.120</u>	<u>4.842.028</u>

Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.157.547	2.866.699
Egenkapital i alt	3.237.547	2.946.699
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	145.458	134.468
Hensatte forpligtelser i alt	145.458	134.468
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	652.644	925.173
Langfristede gældsforpligtelser i alt	652.644	925.173
Kortfristet del af langfristet gæld	273.903	259.982
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.898	16.789
Gæld til tilknyttede virksomheder	325.290	254.340
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320	320
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	71.038	70.950
Anden gæld	81.659	93.353
Periodeafgrænsningsposter	141.363	139.954
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	921.471	835.688
Gældsforpligtelser i alt	1.574.115	1.760.861
Passiver i alt	4.957.120	4.842.028
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	80.000	2.573.208	2.653.208
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>293.491</u>	<u>293.491</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	2.866.699	2.946.699
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>290.848</u>	<u>290.848</u>
	<u>80.000</u>	<u>3.157.547</u>	<u>3.237.547</u>

Noter

	2024	2023
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	67.429	72.500
	67.429	72.500
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2024	5.500.000	5.500.000
Kostpris 31. december 2024	5.500.000	5.500.000
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-1.056.049	-975.074
Årets afskrivninger	-80.975	-80.975
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-1.137.024	-1.056.049
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	4.362.976	4.443.951
3. Produktionsanlæg og maskiner		
Kostpris 1. januar 2024	184.300	184.300
Kostpris 31. december 2024	184.300	184.300
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-169.450	-162.850
Årets afskrivninger	-6.600	-6.600
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	-176.050	-169.450
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	8.250	14.850
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	926.547	1.185.155
Heraf forfalder inden for 1 år	-273.903	-259.982
	652.644	925.173
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 927 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 4.363 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der givet ejerpantebrev 400 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PBN Holding ApS, CVR-nr. 21684384, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen er oplyst i administrationselskabets årsregnskab.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Peder Birkkjær Nielsen

Navn returneret af MitId: Peder Birkkjær Nielsen
Direktør
ID: f9d70772-2987-4b71-840f-fa73f995fa53
IP-adresse: 172.225.253.95:53156
Dato for underskrift: 21-05-2025 21:01:41 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Kirsten Poulsen Nielsen

Navn returneret af MitId: Kirsten Poulsen Nielsen
Direktør
ID: b85e869e-eb4c-4301-8d53-e388f5b6f8cd
IP-adresse: 87.49.44.223:62867
Dato for underskrift: 15-05-2025 11:27:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Ole Jespersen-Skree

Navn returneret af MitId: Ole Jespersen-Skree
Revisor
ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd
IP-adresse: 93.160.28.62:18232
CVR-match med MitId
Dato for underskrift: 21-05-2025 22:09:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Peder Birkkjær Nielsen

Navn returneret af MitId: Peder Birkkjær Nielsen
Dirigent
ID: f9d70772-2987-4b71-840f-fa73f995fa53
IP-adresse: 87.56.59.24:31533
Dato for underskrift: 22-05-2025 21:12:14 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: df1e9aasYPWu252554117