

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2020 - 31. december 2020

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

15/06/2021

Christian Rossing Lønberg
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11
Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

CVR-nr: 29809038
Regnskabsår: 01/01/2020 - 31/12/2020

Revisor

CROWE STATS-AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
Rygårds Allé 104
2900 Hellerup
DK Danmark
CVR-nr: 33256876
P-enhed: 1016413646

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i K/S Håndværkersvinget 11

Påtegning på årsregnskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Håndværkersvinget 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, 15/06/2021

Lasse Bjørn Nørgård , mne10675
Statsautoriseret revisor
CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
CVR: 33256876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen Håndværkersvinget 11.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 7 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 1,7 mio. kr./ - 1,3 mio. kr. (jævnfør tillige note 5)

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Håndværkersvinget 11 for 2020 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Lejeindtægter

Indtægter udgøres af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger.

Skat af årets resultat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2020 - 31. dec. 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Nettoomsætning		806.289	761.939
Eksterne omkostninger	1	-199.468	-148.929
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	308.726	409.185
Bruttoresultat		915.547	1.022.195
Andre driftsomkostninger	3	-49.892	-34.500
Resultat af ordinær primær drift		865.655	987.695
Øvrige finansielle omkostninger	4	-311.388	-356.186
Ordinært resultat før skat		554.267	631.509
Årets resultat		554.267	631.509
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		554.267	631.509
I alt		554.267	631.509

Balance 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme		10.926.577	10.617.851
Materielle anlægsaktiver i alt	5	10.926.577	10.617.851
Anlægsaktiver i alt		10.926.577	10.617.851
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.845	0
Andre tilgodehavender			300.000
Tilgodehavender i alt		26.845	300.000
Likvide beholdninger		3.792	0
Omsætningsaktiver i alt		30.637	300.000
AKTIVER I ALT		10.957.214	10.917.851

Balance 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		-874.199	-1.428.466
Egenkapital i alt		-274.199	-828.466
Gæld til realkreditinstitutter		4.023.610	4.281.507
Kreditinstitutter i øvrigt		1.775.279	2.083.664
Ansvarlig lånekapital		3.723.265	3.729.300
Deposita		433.490	377.176
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	9.955.644	10.471.647
Gæld til realkreditinstitutter		511.199	509.204
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	88.165
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	1.226
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	764.570	676.075
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.275.769	1.274.670
Gældsforpligtelser i alt		11.231.413	11.746.317
PASSIVER I ALT		10.957.214	10.917.851

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Ejendomsskatter mv.	133.451	130.585
Forsikringer	16.196	15.515
Reparation og vedligeholdelse	48.141	0
Udlejningsudgifter	0	1.290
Gebyrer	1.050	1.122
IT	630	417
Regulering varmeregnskab, depositum mv.	0	0
	199.468	148.929

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2020	2019
	kr.	kr.
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	308.726	409.185
	308.726	409.185

3. Andre driftsomkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Revisor - Opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	26.000	29.250
Regnskabsmæssig assistance	613	5.250
Advokat	2.700	0
Ejendomsmægler	20.579	0
	49.892	34.500

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2020	2019
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	85.744	93.373
Renter, bank	75.925	129.310
Renter, komplementar	146.100	118.700
Renter, skattekonto	3.619	14.803
	311.388	356.186

5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom kr.
Kostpris 1. januar 2020	12.073.400
Kostpris 31. december 2020	12.073.400
Værdiregulering 1. januar 2020	-1.455.549
Årets værdiregulering	308.726
Værdireguleringer 31. december 2020	-1.146.823
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	10.926.577

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 734 og et afkastkrav på 7 % (7 % 2019). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 7 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 1,7 mio. kr./ - 1,3 mio. kr.

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2020	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld	4.279.513	255.903	2.999.999
Gæld til kreditinstitutter	2.030.575	255.296	754.095
Depositum	433.490	0	433.490
	6.743.578	511.199	4.187.584

7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring

	2020	2019
	kr.	kr.
Merværdiafgift (skattekonto)	600.205	506.403
Momslån	90.299	0
Gældsbev	0	102.065
Øvrig gæld	74.066	67.607
	764.570	676.075

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.279, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 10.927.

I ejendommen er der herudover tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 4.500 til sikkerhed for kreditinstitut.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2020
Gennemsnitligt antal ansatte	0

Der er ingen ansatte i virksomheden, og ingen direktør i virksomheden.