
K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

CVR-nr.: 29809038

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

01/05/2023

Christian Rossing Lønberg
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

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

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 for K/S Håndværkersvinget 11.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende opgørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vedbæk, den 22/03/2023

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i K/S Håndværkersvinget 11

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Håndværkersvinget 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 Ethiske 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, den 22/03/2023

CROWE STATS-AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
CVR-nr.: 33256876
Lasse Bjørn Nørgård, mne10675
Statsautoriseret revisor

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 + 1,8 mio. kr./ - 1,4 mio. kr. (jævnfør tillige note 7)

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Håndværkersvinget 11 for 2022 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, 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 samt kursgevinst på gæld.

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, ejendommenes 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Nettoomsætning		962.985	915.366
Eksterne omkostninger	1	-563.407	-239.160
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	702.868	-180.518
Bruttoresultat		1.102.446	495.688
Andre driftsomkostninger	3	-65.700	-33.800
Resultat af ordinær primær drift		1.036.746	461.888
Andre finansielle indtægter	4	623.789	
Øvrige finansielle omkostninger	5	-405.404	-525.719
Ordinært resultat før skat		1.255.131	-63.831
Årets resultat		1.255.131	-63.831
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.255.131	-63.831
I alt		1.255.131	-63.831

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		11.448.927	10.746.059
Materielle anlægsaktiver i alt	6	11.448.927	10.746.059
Anlægsaktiver i alt		11.448.927	10.746.059
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.658	60.113
Andre tilgodehavender		232.420	77.802
Periodeafgrænsningsposter		0	2.743
Tilgodehavender i alt		244.078	140.658
Likvide beholdninger		7.747	2.116
Omsætningsaktiver i alt		251.825	142.774
AKTIVER I ALT		11.700.752	10.888.833

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		317.101	-938.030
Egenkapital i alt		917.101	-338.030
Gæld til realkreditinstitutter		4.862.514	3.766.940
Kreditinstitutter i øvrigt		0	1.391.923
Ansvarlig lånekapital		5.163.976	4.572.561
Deposita		480.440	452.146
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	10.506.930	10.183.570
Gæld til realkreditinstitutter		191.028	575.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.269	8.812
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	73.424	458.869
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		276.721	1.043.293
Gældsforpligtelser i alt		10.783.651	11.226.863
PASSIVER I ALT		11.700.752	10.888.833

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Ejendomsskatter mv.	129.803	129.000
El, vand og gas	24.977	0
Forsikringer	16.867	16.477
Reparation og vedligeholdelse	368.432	84.060
Gebyrer	21.893	5.858
IT	1.435	3.765
	563.407	239.160

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2022	2021
	kr.	kr.
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	702.868	-180.518
	702.868	-108.518

3. Andre driftsomkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Revisor - Opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	50.000	26.000
Regnskabsmæssig assistance	15.700	7.800
	65.700	34.800

4. Andre finansielle indtægter

	2022	2011
	kr.	kr.
Kursgevinst realkredit	623.789	0
	623.789	0

5. Øvrige finansielle omkostninger

	2022	2021
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	128.295	81.643
Renter, bank	1.599	64.907
Låneomkostninger	69.289	0
Tinglysningsafgift	3.460	0
Renter, komplementar	190.900	159.800
Renter, skattekonto	11.861	219.369
	405.404	525.719

6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendom
	kr.
Kostpris 1. januar 2022	12.073.400
Kostpris 31. december 2022	12.073.400
Værdiregulering 1. januar 2022	-1.327.341
Årets værdiregulering	702.868
Værdireguleringer 31. december 2022	-624.473
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022	11.448.927

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 768 og et afkastkrav på 7 % (7 % 2021). 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 + 1,8 mio. kr./ - 1,4 mio. kr.

7. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2022	Afdrag	Restgæld
	Gæld i alt	næste år	efter 5 år
Prioritetsgæld	5.053.542	191.028	4.029.564
Depositum	480.440	0	480.440
	5.533.982	191.028	4.510.004

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

	2022	2021
	kr.	kr.
Merværdiafgift (skattekontoen)	73.424	188.089
Momslån	0	270.780
	<u>73.424</u>	<u>458.869</u>

9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.053, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 11.448.

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

10. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	2022
	0