

---

# K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

**CVR-nr.: 29809038**

Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2024 - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**02/06/2025**

---

**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: 01/01/2024 - 31/12/2024

**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 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

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 02/06/2025

# 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 2024 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 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.

Hellerup, den 02/06/2025

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 + 2,2 mio. kr./ - 1,6 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 2024 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.

### 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. 2024 - 31. dec. 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Nettoomsætning		879.006	998.403
Eksterne omkostninger	1	-584.278	-331.860
<b>Bruttoresultat</b>		<b>294.728</b>	<b>666.543</b>
Andre driftsomkostninger	2	-83.200	-549.920
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>211.528</b>	<b>116.623</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	805.140	1.319.673
Andre finansielle indtægter	4	22	7.497
Øvrige finansielle omkostninger	5	-484.640	-457.707
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>532.050</b>	<b>986.086</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>532.050</b>	<b>986.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		532.050	986.086
<b>I alt</b>		<b>532.050</b>	<b>986.086</b>

## Balance 31. december 2024

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		13.629.740	12.768.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>13.629.740</b>	<b>12.768.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.629.740</b>	<b>12.768.600</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser			27.265
Andre tilgodehavender		408	55.252
Periodeafgrænsningsposter			2.038
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>408</b>	<b>84.555</b>
Likvide beholdninger			0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>408</b>	<b>84.555</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.630.148</b>	<b>12.853.155</b>

## Balance 31. december 2024

### Passiver

	Note	2024	2023
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		1.835.237	1.303.187
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>2.435.237</b>	<b>1.903.187</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.477.841	4.691.976
Ansvarlig lånekapital		5.743.976	5.413.326
Deposita		488.111	475.179
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7</b>	<b>10.709.928</b>	<b>10.580.481</b>
Gæld til realkreditinstitutter		212.191	179.536
Gæld til banker		108.620	111.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.826	18.773
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	126.346	59.418
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>484.983</b>	<b>369.487</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>11.194.911</b>	<b>10.949.968</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.630.148</b>	<b>12.853.155</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter mv.	54.127	130.469
El, vand og gas	8.536	12.755
Forsikringer	19.857	19.320
Reparation og vedligeholdelse	495.930	3.003
Gebyrer	4.421	3.570
IT	1.407	2.095
Regulering varmeregnskab	0	160.648
	<b>584.278</b>	<b>331.860</b>

## 2. Andre driftsomkostninger

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Revisor - Opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	20.000	50.000
Hensat revisor	50.000	50.000
Regnskabsmæssig assistance	13.200	13.200
Konsulenter	0	425.000
Advokat	0	4.420
Ejendomsmægler	0	7.300
	<b>83.200</b>	<b>549.920</b>

## 3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	<b>805.140</b>	<b>1.319.673</b>
	<b>805.140</b>	1.319.673

#### 4. Andre finansielle indtægter

	2024 kr.	2023 kr.
Renteindtægt bank	22	0
Rykkergebyr, debitorer	0	7.497
	<u>22</u>	<u>7.497</u>

#### 5. Øvrige finansielle omkostninger

	2024 kr.	2023 kr.
<b>Prioritetsrenter</b>	<b>260.274</b>	<b>248.933</b>
<b>Renter, bank</b>	<b>1.756</b>	<b>485</b>
<b>Renter, komplementar</b>	<b>218.800</b>	<b>207.400</b>
<b>Renter, skattekonto</b>	<b>3.810</b>	<b>889</b>
	<u><b>484.640</b></u>	<u>457.707</u>

#### 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris 1. januar 2024	12.073.400
<b>Tilgang</b>	<b>56.000</b>
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<u><b>12.129.400</b></u>
Værdiregulering 1. januar 2024	695.200
Årets værdiregulering	805.140
<b>Værdireguleringer 31. december 2024</b>	<u><b>1.500.340</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2024</b>	<u><b>13.629.740</b></u>

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 924 (tkr. 864 for 2023) og et afkastkrav på 7 % (7 % 2023). 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 + 2,2 mio. kr./ - 1,6 mio. kr.

**7. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>31/12 2024</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	4.690.032	212.191	3.559.867
Depositum	488.111	0	488.111
	<b>5.178.143</b>	<b>212.191</b>	<b>4.047.978</b>

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Merværdiafgift (skattekontoen)	106.936	59.418
Skattekonto	19.410	
	<b>126.346</b>	<b>59.418</b>

**9. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.690, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 13.630.

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	<b>2024</b>
	0