

K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

CVR-nr.: 29809038

Tingskiftevej 5
2900 Hellerup

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

26/04/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

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 2021 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, 26/04/2022

CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB
CVR: 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 + 1,7 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 2021 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 lejes 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Nettoomsætning		915.366	806.289
Eksterne omkostninger	1	-239.160	-199.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	-180.518	308.726
Bruttoresultat		495.688	915.547
Andre driftsomkostninger	3	-33.800	-49.892
Resultat af ordinær primær drift		461.888	865.655
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2		308.726
Øvrige finansielle omkostninger	4	-525.719	-311.388
Ordinært resultat før skat		-63.831	554.267
Årets resultat		-63.831	554.267
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-63.831	554.267
I alt		-63.831	554.267

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsjendomme		10.746.059	10.926.577
Materielle anlægsaktiver i alt	5	10.746.059	10.926.577
Anlægsaktiver i alt		10.746.059	10.926.577
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		60.113	26.845
Andre tilgodehavender		77.802	
Periodeafgrænsningsposter		2.743	
Tilgodehavender i alt		140.658	26.845
Likvide beholdninger		2.116	3.792
Omsætningsaktiver i alt		142.774	30.637
AKTIVER I ALT		10.888.833	10.957.214

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		-938.030	-874.199
Egenkapital i alt		-338.030	-274.199
Gæld til realkreditinstitutter		3.766.940	4.023.610
Kreditinstitutter i øvrigt		1.391.923	1.775.279
Ansvarlig lånekapital		4.572.561	3.723.265
Deposita		452.146	433.490
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.183.570	9.955.644
Gæld til realkreditinstitutter		575.612	511.199
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.812	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	7	458.869	764.570
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.043.293	1.275.769
Gældsforpligtelser i alt		11.226.863	11.231.413
PASSIVER I ALT		10.888.833	10.957.214

Noter

1. Eksterne omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Ejendomsskatter mv.	129.000	133.451
Forsikringer	16.477	16.196
Reparation og vedligeholdelse	84.060	48.141
Udlejningsudgifter	0	0
Gebyrer	5.858	1.050
IT	3.765	630
Regulering varmeregnskab, depositum mv.	0	0
	239.160	199.468

2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	2021	2020
	kr.	kr.
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	-180.518	308.726
	-180.518	308.726

3. Andre driftsomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Revisor - Opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	26.000	26.000
Regnskabsmæssig assistance	7.800	613
Advokat	0	2.700
Ejendomsmægler	0	20.579
	33.800	49.892

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Prioritetsrenter	81.643	85.744
Renter, bank	64.907	75.925
Renter, komplementar	159.800	146.100
Renter, skattekonto	219.369	3.619
	525.719	311.388

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	-1.146.823
Årets værdiregulering	-180.518
Værdireguleringer 31. december 2020	-1.327.341
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	10.746.059

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 720 og et afkastkrav på 7 % (7 % 2020). 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 2021 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	4.023.226	256.286	2.741.795
Gæld til kreditinstitutter	1.711.249	319.326	0
Depositum	452.146	0	452.146
	6.186.621	575.612	3.193.941

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

	2021 kr.	2020 kr.
Merværdiafgift (skattekonto)	188.089	600.205
Momslån	270.780	90.299
Øvrig gæld	0	74.066
	458.869	764.570

8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.023, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 10.746.

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

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021
Gennemsnitligt antal ansatte	0

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