

---

# K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11

**CVR-nr.: 29809038**

Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**21/05/2024**

---

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

**Revisor** CROWE STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup  
DK Danmark

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Vewdbæk, den 12/03/2024

# 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 2023 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 12/03/2024

CROWE STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

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 + 2,1 mio. kr./ - 1,5 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 2023 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsjendomme 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 lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejerers 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 anskaffessummen 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		998.403	962.985
Eksterne omkostninger	1	-331.860	-563.407
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3		0
<b>Bruttoresultat</b>		<b>666.543</b>	<b>1.102.446</b>
Andre driftsomkostninger	2	-549.920	-65.700
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>116.623</b>	<b>1.036.746</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3	1.319.673	702.868
Andre finansielle indtægter	4	7.497	623.789
Øvrige finansielle omkostninger	5	-457.707	-405.404
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>986.086</b>	<b>1.255.131</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>986.086</b>	<b>1.255.131</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		986.086	1.255.131
<b>I alt</b>		<b>986.086</b>	<b>1.255.131</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme		12.768.600	11.448.927
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>6</b>	<b>12.768.600</b>	<b>11.448.927</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>12.768.600</b>	<b>11.448.927</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.265	11.658
Andre tilgodehavender		55.252	232.420
Periodeafgrænsningsposter		2.038	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>84.555</b>	<b>244.078</b>
Likvide beholdninger		0	7.747
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>84.555</b>	<b>251.825</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>12.853.155</b>	<b>11.700.752</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		600.000	600.000
Overført resultat		1.303.187	317.101
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.903.187</b>	<b>917.101</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.691.976	4.862.514
Kreditinstitutter i øvrigt			0
Ansvarlig lånekapital		5.413.326	5.163.976
Deposita		475.179	480.440
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7</b>	<b>10.580.481</b>	<b>10.506.930</b>
Gæld til realkreditinstitutter		179.536	191.028
Gæld til banker		111.760	
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.773	12.269
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	8	59.418	73.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>369.487</b>	<b>276.721</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>10.949.968</b>	<b>10.783.651</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>12.853.155</b>	<b>11.700.752</b>

## Noter

### 1. Eksterne omkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter mv.	130.469	129.803
El, vand og gas	12.755	24.977
Forsikringer	19.320	16.867
Reparation og vedligeholdelse	3.003	368.432
Gebyrer	3.570	21.893
IT	2.095	1.435
Regulering varmeregnskab	160.648	0
	<b>331.860</b>	<b>563.407</b>

### 2. Andre driftsomkostninger

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Revisor - Opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	50.000	50.000
Hensat revisor	50.000	0
Regnskabsmæssig assistance	13.200	15.700
Konsulenter	425.000	0
Advokat	4.420	0
Ejendomsmægler	7.300	0
	<b>549.920</b>	<b>65.700</b>

### 3. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	1.319.673	702.868
	<b>1.319.673</b>	<b>702.868</b>

#### 4. Andre finansielle indtægter

	2023 kr.	2022 kr.
Kursgevinst realkredit	0	623.789
Rykkergebyr, debitorer	7.497	0
	<u>7.497</u>	<u>623.789</u>

#### 5. Øvrige finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Prioritetsrenter	248.933	128.295
Renter, bank	485	1.599
Låneomkostninger	0	69.289
Tinglysningsafgift	0	3.460
Renter, komplementar	207.400	190.900
Renter, skattekonto	889	11.861
	<u>457.707</u>	<u>45.404</u>

#### 6. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris 1. januar 2023	12.073.400
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>12.073.400</b></u>
Værdiregulering 1. januar 2023	-624.473
Årets værdiregulering	1.319.673
<b>Værdireguleringer 31. december 2026</b>	<u><b>695.200</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2023</b>	<u><b>12.768.600</b></u>

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 864 (tkr. 768 for 2022) og et afkastkrav på 7 % (7 % 2022). 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 + 2,1 mio. kr./ - 1,5 mio. kr.

**7. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

	<b>31/12 2023</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>næste år</b>	<b>efter 5 år</b>
Prioritetsgæld	4.871.512	179.536	3.886.153
Depositum	475.179	0	475.179
	<b>5.346.691</b>	<b>179.536</b>	<b>4.361.332</b>

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Merværdiafgift (skattekontoen)	59.418	73.424
	<b>59.418</b>	<b>73.424</b>

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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.872, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 12.769.

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>2023</b>
	0