

*Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4  
Håndværkerbyen 4  
2670 Greve*

*CVR-nr: 17 90 40 43*

**ÅRSRAPPORT**  
*1. juli 2016 - 30. juni 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/11 2017



Mikael Jens Kampmann  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 18. september 2017

**Direktion**

  
Mikael Jens Kampmann

## Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4

### Reviewerklæring på regnskabet

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4 for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

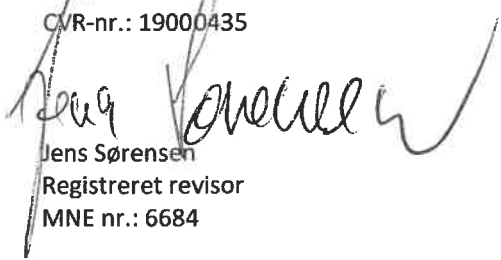
I tilknytning til vort review af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 18.september 2017

TimeVision Brøndby  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 19000435

  
Jens Sørensen  
Registreret revisor  
MNE nr.: 6684

**Selskabet** Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4  
Håndværkerbyen 4  
2670 Greve

CVR-nr.: 17 90 40 43  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Mikael Jens Kampmann

**Pengeinstitut** Nykredit Bank

**Revisor** TimeVision Brøndby  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Park Allé 295, 2. sal  
2605 Brøndby

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at drive ejendomsudlejning.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Selskabet har efter statusdagen afhændet den ene af sine 2 ejendomme. Bortset fra at aktiviteten og størrelsen af anlægsaktiver i selskabet vil blive reduceret med ca. 50% forventes dette ikke at have effekt på selskabets fremadrettede situation.

## GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4 for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen beløbsmæssig effekt på egenkapitalen.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør DKK 0 af årets resultat, egenkapital og balancesum pr. 30. juni 2017.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følger af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomme mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kilde-skatte i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	5 - 50 år	0 - 20 %

#### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>288.267</b>	<b>289.797</b>
1 Personaleomkostninger	-103.680	-103.680
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-89.897	-86.351
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>94.690</b>	<b>99.766</b>
Andre finansielle indtægter	0	789
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	30.060	31.861
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-54.800	-63.400
Andre finansielle omkostninger	-30.051	-34.824
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>39.899</b>	<b>34.192</b>
Skat af årets resultat	-19.404	-9.461
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>20.495</b>	<b>24.731</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	20.495	24.731
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>20.495</b>	<b>24.731</b>

## AKTIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	3.360.270	3.450.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.360.270</b>	<b>3.450.167</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	253.974	410.114
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>253.974</b>	<b>410.114</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.614.244</b>	<b>3.860.281</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.190	14.091
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	248.826	224.238
Selskabsskat	3.739	17.828
Periodeafgrænsningsposter	146.708	58.381
<b>Tilgodehavender</b>	<b>413.463</b>	<b>314.538</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>950.838</b>	<b>751.741</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.364.301</b>	<b>1.066.279</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.978.545</b>	<b>4.926.560</b>

## PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.066.950	1.046.455
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>1.266.950</b>	<b>1.246.455</b>
Hensættelse til udskudt skat	94.748	333.248
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>94.748</b>	<b>333.248</b>
Prioritetsgæld	1.764.153	1.762.264
Deposita	57.000	57.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.310.711	1.490.231
Selskabsskat	257.904	0
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.389.768</b>	<b>3.309.495</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	200.000	0
Anden gæld	27.079	37.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>227.079</b>	<b>37.362</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.616.847</b>	<b>3.346.857</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.978.545</b>	<b>4.926.560</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	0	0
Pensioner	103.680	103.680
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>103.680</b>	<b>103.680</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	200.000	0	200.000
Overført resultat	1.046.455	20.495	1.068.255
	<b>1.246.455</b>	<b>20.495</b>	<b>1.268.255</b>

Aktiekapitalen er fordelt således:

Anparter a á nom 1.000 eller multipla heraf	200.000
	<b>200.000</b>

	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Prioritetsgæld	1.764.153	1.764.152
Deposita	57.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.310.711	1.310.711
Selskabsskat	257.904	0
	<b>3.389.768</b>	<b>3.074.863</b>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen

2017	2016
DKK	DKK

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom Håndværkerbyen 4, Greve, med nominelt DKK 904.000. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 904.000. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til DKK 1.628.471.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendom Håndværkerbyen 6, Greve, med nominelt DKK 891.000. Prioritetsgælden udgjorde på balancedagen DKK 891.000. Ejendommen er på balancedagen indregnet og målt til DKK 1.731.798.

I ejendommen Håndværkerbyen 6, Greve, er der endvidere tinglyst ejerpantebrev på DKK 1.500.000 til fri disposition.