

*Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4
Håndværkerbyen 6
2670 Greve*

CVR-nr: 17 90 40 43

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 - 30. juni 2018*

Penneo dokumentnøgle: Y3NXQ-8HEV4-OLQ1F-S36OQ-GUN50-SE164

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. november 2018

Mikael Jens Kampmann
Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 15. november 2018

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 2017 - 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 15. november 2018

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38267132

Jens Sørensen
Registreret revisor
mne6684

Selskabet Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4
Håndværkerbyen 6
2670 Greve

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

Direktion Mikael Jens Kampmann

Revisor TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
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 afhændet den ene af sine to ejendomme i regnskabsåret.

Der har ikke, udover salget af en ejendom, været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4 for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 tilbageførslser 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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 administrationselskab 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 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

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 aktivt henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
BRUTTOFORTJENESTE	873.152	288.267
1 Personaleomkostninger	-103.680	-103.680
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-55.688	-89.897
DRIFTSRESULTAT	713.784	94.690
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.403	30.060
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-37.200	-54.800
Andre finansielle omkostninger	-42.717	-30.051
RESULTAT FØR SKAT	662.270	39.899
Skat af årets resultat	-75.506	-19.404
ÅRETS RESULTAT	586.764	20.495
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	586.764	20.495
DISPONERET I ALT	586.764	20.495

AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	1.724.403	3.360.270
Materielle anlægsaktiver	1.724.403	3.360.270
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	87.377	253.974
Finansielle anlægsaktiver	87.377	253.974
ANLÆGSAKTIVER	1.811.780	3.614.244
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	14.190
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	603.148	248.826
Selskabsskat	4.493	3.739
Andre tilgodehavender	1.013	0
Periodeafgrænsningsposter	39.823	146.708
Tilgodehavender	648.477	413.463
Likvide beholdninger	1.484.236	950.838
OMSÆTNINGSAKTIVER	2.132.713	1.364.301
AKTIVER	3.944.493	4.978.545

PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.653.714	1.066.950
2 EGENKAPITAL	1.853.714	1.266.950
Hensættelse til udskudt skat	174.747	94.748
HENSATTE FORPLIGTELSE	174.747	94.748
Prioritetsgæld	876.519	1.764.153
Deposita	57.000	57.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	644.171	1.310.711
Selskabsskat	0	257.904
3 Langfristede gældsforpligtelser	1.577.690	3.389.768
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	200.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.438	0
Selskabsskat	257.904	0
Anden gæld	0	27.079
Kortfristede gældsforpligtelser	338.342	227.079
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.916.032	3.616.847
PASSIVER	3.944.493	4.978.545
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	0	0
Pensioner	103.680	103.680
Personaleomkostninger i alt	103.680	103.680
	Primo	Ultimo
	Forslag til resultatdisponering	
2 Egenkapital		
Virksomhedskapital	200.000	200.000
Overført resultat	1.066.950	1.653.714
	1.266.950	1.853.714
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Anpartar a á nom 1.000 eller multipla heraf		200.000
		200.000
	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser		
Prioritetsgæld	876.519	876.519
Deposita	57.000	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	644.171	644.172
	1.577.690	1.520.691
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
Ingen		

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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 1.724.403.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mikael Jens Kampmann

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-945377607040

IP: 93.167.xxx.xxx

2018-11-20 16:17:57Z

NEM ID 

Jens Sørensen

Revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: PID:9208-2002-2-742392830303

IP: 87.116.xxx.xxx

2018-11-26 20:13:02Z

NEM ID 

Mikael Jens Kampmann

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-945377607040

IP: 93.167.xxx.xxx

2018-11-29 20:08:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y3NXQ-8HEV4-OLQIF-S360Q-GUN50-SE164

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>