

**Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4
Håndværkerbyen 4
2670 Greve**

Årsrapport

1. juli 2015 til 30. juni 2016

CVR-nr. 17904043

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10/10 2016


Mikael Jens Kampmann
Dirigent

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæringer	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Andre noteoplysninger	14

Selskab Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4
Håndværkerbyen 4
2670 Greve

CVR. nr.: 17904043

Direktion Mikael Jens Kampmann

Revisor TimeVision Brøndby

Kontaktpersoner: Jens Sørensen
Lone Pedersen

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juli 2015 til 30. juni 2016 for Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at virksomheden opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 19. september 2016

Direktionen:



Mikael Jens Kampmann

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Håndværkerbyen 4 for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 skal udtrykke 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 den finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Brøndby, den 19. september 2016

TimeVision Brøndby

Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR. nr.: 19000435



Jens Sørensen
Registreret revisor

Generelt

Årsregnskabet er aflagt med henblik på at give et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til den foregående regnskabsperiode.

Generelle indregningsmetoder

I resultatopgørelsen indregnes indtægter og udgifter 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 i de følgende afsnit nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til (amortiseret) kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Ledelsen har i overensstemmelse med årsregnskabsloven valgt at sammendrage en række regnskabsposter i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning reduceret med andre eksterne omkostninger.

Indtægtskriterier

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler m.v.

Løn, gager og personaleomkostninger.

Omfatter løn og gager til medarbejdere, pensioner samt andre omkostninger til social sikring.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver. Gevinster ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver indgår under andre driftsindtægter, der indgår i bruttofortjenesten, mens tab indgår under andre driftsudgifter.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning indenfor koncernen. Virksomheden indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor den indgår i koncernen og frem til det tidspunkt, hvor den udgår af koncernen. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. Kostprisen af et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider.

Der indgår forventede brugstider som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger (der afskrives ikke på grunde)	50 år	0 %
Installationer og ombygninger	5-50 år	0 %

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af det enkelte tilgodehavende.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender samt eventuelt ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til amortiseret kostpris. For kortfristede tilgodehavender svarer dette normalt til den pålydende værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter under aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

Skyldig skat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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. For indeværende år er anvendt en udskudt skattesats på 22%.

Resultatopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016		
Bruttofortjeneste	289.797	237
1 Løn, gager og personaleomkostninger	-103.680	-104
Afskrivninger, anlægsaktiver	-86.351	-86
Resultat før finansielle poster	99.766	47
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	31.861	41
Andre finansielle indtægter	789	3
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	-63.400	-70
Andre finansielle omkostninger	-34.824	-36
Resultat før skat	34.192	-15
Skat af årets resultat	-9.461	2
Årets resultat	24.731	-13
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	24.731	-13
Forslag til resultatdisponering i alt	24.731	-13

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Aktiver pr. 30. juni 2016		
Grunde og bygninger	3.450.167	3.497
Materielle anlægsaktiver i alt	3.450.167	3.497
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	410.114	556
Finansielle anlægsaktiver i alt	410.114	556
Anlægsaktiver i alt	3.860.281	4.053
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.091	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	224.238	223
Andre tilgodehavender	17.828	17
Periodeafgrænsningsposter	58.381	60
Tilgodehavender i alt	314.538	300
Likvide beholdninger	751.741	837
Omsætningsaktiver i alt	1.066.279	1.137
Aktiver i alt	4.926.560	5.190

Balance

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Passiver pr. 30. juni 2016		
2 Virksomhedskapital	200.000	200
Overført resultat	1.046.455	1.021
Egenkapital i alt	1.246.455	1.221
Hensættelser til udskudt skat	333.248	320
Hensatte forpligtelser i alt	333.248	320
Prioritetsgæld	1.762.263	1.761
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.490.232	1.748
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	50
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.252.495	3.559
Anden gæld	94.362	90
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	94.362	90
Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	3.680.105	3.969
Passiver i alt	4.926.560	5.190

Egenkapitalopgørelse

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
Egenkapitalændringer		
Egenkapital primo	1.221.724	1.234
Overført resultat	24.731	-13
Egenkapital i alt	1.246.455	1.221
Specifikation af egenkapitalen		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
Virksomhedskapital i alt	200.000	200
Overført resultat, primo	1.021.724	1.034
Overført via resultatdisponering	24.731	-13
Overført resultat i alt	1.046.455	1.021
Egenkapital i alt	1.246.455	1.221

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
1 Løn, gager og personaleomkostninger		
Pensioner	103.680	104
Løn, gager og personaleomkostninger i alt	103.680	104
2 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	200.000	200
Virksomhedskapital i alt	200.000	200

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3 Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede del af gældsforpligtelser forfalder DKK 1.762.263 efter 5 år.

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet består i at drive udlejning af erhvervsjendomme.

Eventualforpligtelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Virksomheden har eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder i form hæftelser for skatter mv. i de selskaber som virksomheden indgår i et sambeskatningsforhold med. Disse hæftelser er ikke indregnet i balancen.

Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger:

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 1.669.522.

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 1.780.644.

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