



**Ejendomsselskabet Håndværkervej  
22 A/S**

Håndværkervej 10 A  
9000 Aalborg  
CVR-nr. 25887670

**Årsrapport 01.06.2022 - 31.05.2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
27.10.2023

---

**Peter Dengsø Kjærsgaard**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 31.05.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S

Håndværkervej 10 A

9000 Aalborg

CVR-nr.: 25887670

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.06.2022 - 31.05.2023

## Bestyrelse

Niels Dengsø Kjærsgaard, formand

Jytte Marie Veggerby Kjærsgaard

Peter Dengsø Kjærsgaard

Jens Dengsø Kjærsgaard

## Direktion

Peter Dengsø Kjærsgaard, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.06.2022 - 31.05.2023 for Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2022 - 31.05.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27.10.2023

## Direktion

**Peter Dingsø Kjærsgaard**  
direktør

## Bestyrelse

**Niels Dingsø Kjærsgaard**  
formand

**Jytte Marie Veggerby  
Kjærsgaard**

**Peter Dingsø Kjærsgaard**

**Jens Dingsø Kjærsgaard**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej 22 A/S for regnskabsåret 01.06.2022 - 31.05.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.05.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.06.2022 - 31.05.2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **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 vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 27.10.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Mikkel Hede Olsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47791

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter koncernintern udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.037.658</b>	<b>1.118.021</b>
Af- og nedskrivninger		(763.598)	(601.665)
<b>Driftsresultat</b>		<b>274.060</b>	<b>516.356</b>
Andre finansielle indtægter	1	211.140	217.771
Andre finansielle omkostninger	2	(326.902)	(152.965)
<b>Resultat før skat</b>		<b>158.298</b>	<b>581.162</b>
Skat af årets resultat		(34.825)	(127.856)
<b>Årets resultat</b>		<b>123.473</b>	<b>453.306</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		123.473	453.306
<b>Resultatdisponering</b>		<b>123.473</b>	<b>453.306</b>



# Balance pr. 31.05.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Grunde og bygninger		25.197.351	17.208.899
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>25.197.351</b>	<b>17.208.899</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>25.197.351</b>	<b>17.208.899</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.660	10.986.686
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		50.372	0
Periodeafgrænsningsposter		36.453	23.938
<b>Tilgodehavender</b>		<b>132.485</b>	<b>11.010.624</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>790.999</b>	<b>2.034.868</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>923.484</b>	<b>13.045.492</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.120.835</b>	<b>30.254.391</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		9.580.521	18.443.734
<b>Egenkapital</b>		<b>10.580.521</b>	<b>19.443.734</b>
Udskudt skat		1.098.110	1.012.913
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.098.110</b>	<b>1.012.913</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.274.659	8.716.786
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	82.872
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.274.659</b>	<b>8.799.658</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	285.353	329.826
Deposita		283.391	283.391
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	24.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.232.178	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		82.872	78.468
Anden gæld		108.138	130.788
Periodeafgrænsningsposter		151.113	151.113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.167.545</b>	<b>998.086</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.442.204</b>	<b>9.797.744</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.120.835</b>	<b>30.254.391</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	18.443.734	19.443.734
Koncerntilskud o.l.	0	(8.986.686)	(8.986.686)
Årets resultat	0	123.473	123.473
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.580.521</b>	<b>10.580.521</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	124.128	217.771
Renteindtægter i øvrigt	87.012	0
	<b>211.140</b>	<b>217.771</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	118.778	0
Renteomkostninger i øvrigt	208.124	152.965
	<b>326.902</b>	<b>152.965</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	35.435.376
Tilgange	8.752.050
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>44.187.426</b>
Af- og nedskrivninger primo	(18.226.477)
Årets afskrivninger	(763.598)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(18.990.075)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>25.197.351</b>

## 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.	Restgæld efter 5 år 2022/23 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	285.353	329.826	8.274.659	5.702.924
	<b>285.353</b>	<b>329.826</b>	<b>8.274.659</b>	<b>5.702.924</b>

## 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med RK Familieholding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen

fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.05.2023 25.197 t.kr.

#### **7 Koncernforhold**

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
RK Finans af 20. November 2013 ApS, Aalborg

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger fra realkreditgæld.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25-35 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i

efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.