

# Håndværkervej Fjerritslev ApS

Lendumvej 77, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 26 36 85 61

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.09.16

Troels Vejby  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 16
Noter	17 - 20

---

---

**Selskabet**

---

Håndværkervej Fjerritslev ApS  
c/o Boligland Frederikshavn ApS  
Lendumvej 77  
Åsted  
9900 Frederikshavn  
Telefon: 96 21 50 00  
Telefax: 96 21 55 56  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 26 36 85 61

---

**Direktion**

---

Troels Vejby

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Vendsyssel

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Håndværkervej Fjerritslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 16. september 2016

**Direktionen**

Troels Vejby

## Til kapitalejeren i Håndværkervej Fjerritslev ApS

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Håndværkervej Fjerritslev ApS for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### 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.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, og værdien er efterprøvet ved nettoindtjeningsmetoden. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommen.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 16. september 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og videresalg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 13,5% og en nettoleje på DKK 1.797. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendom.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	10,00	11,00	12,00	13,00	14,00
1.400	14.000	12.727	11.667	10.769	10.000
1.500	15.000	13.636	12.500	11.538	10.714
1.600	16.000	14.545	13.333	12.308	11.429
1.700	17.000	15.455	14.167	13.077	12.143
1.800	18.000	16.364	15.000	13.846	12.857

I 2016/17 har selskabet fået prioriteret sin ejendom i kreditforening med t.DKK 10.000, hvilket bekræfter den indregnede ejendomsværdi.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 1.201.638 mod DKK 943.421 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 4.740.495.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der optaget realkreditlån i ejendommen på t.DKK 10.000. Der er ikke indtruffet yderligere begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### **Selskabets forventede udvikling**

Der forventes et resultat i samme niveau i det kommende år.



Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.740.809</b>	<b>1.654.238</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-136	-67.957
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.740.673</b>	<b>1.586.281</b>
1	Andre finansielle omkostninger	-199.699	-355.991
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.540.974</b>	<b>1.230.290</b>
2	Skat af årets resultat	-339.336	-286.869
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.201.638</b>	<b>943.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	1.201.638	943.421
	<b>I alt</b>	<b>1.201.638</b>	<b>943.421</b>

<b>AKTIVER</b>		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	13.350.000	13.350.000
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.350.000</b>	<b>13.350.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.350.000</b>	<b>13.350.000</b>
	Andre tilgodehavender	9.044	9.719
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>9.044</b>	<b>9.719</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>9.044</b>	<b>9.719</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.359.044</b>	<b>13.359.719</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	4.540.495	3.338.857
<b>4</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.740.495</b>	<b>3.538.857</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.274.000	1.169.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.274.000</b>	<b>1.169.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	3.288.007	3.504.411
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.288.007</b>	<b>3.504.411</b>
<b>5</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	216.578	216.263
	Gæld til kreditinstitutter	303.100	958.628
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	21.983	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	2.836.644	3.448.383
	Selskabsskat	234.336	136.269
	Anden gæld	393.482	338.957
	Periodeafgrænsningsposter	50.419	48.951
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.056.542</b>	<b>5.147.451</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.344.549</b>	<b>8.651.862</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.359.044</b>	<b>13.359.719</b>

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	75.841	229.669
Øvrige finansielle omkostninger	123.858	126.322
I alt	199.699	355.991
<b>2. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	234.336	136.269
Årets udskudte skat	105.000	150.600
I alt	339.336	286.869

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.15	13.416.459
Tilgang i året	0
Kostpris pr. 30.04.16	13.416.459
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.15	66.459
Nedskrivninger i året	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.16	66.459
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	13.350.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.797 og en afkastprocent på 13,5. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 2.381. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

**4. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16</i>		
Saldo pr. 01.05.15	200.000	3.338.857
Forslag til resultatdisponering	0	1.201.638
Saldo pr. 30.04.16	200.000	4.540.495

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	200	1.000

**5. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.04.16	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	216.578	2.403.006	3.504.585	3.720.674

**6. Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens og enkelte af modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 24.048 og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør t.DKK 19.927

## 7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.505 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.350.

Til sikkerhed for koncernens engagement med Sparekassen Vendsyssel er der deponeret ejerpantebrev på t.DKK 16.300.