



Revisionsfirmaet Kurt Pedersen

## EJENDOMSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS

Heimdalsvej 19,

6000 Kolding

CVR-nr. 29205795

## Årsrapport for 2021

16. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. marts 2022



---

Kaj Lykke Iversen  
Dirigent

**Revisionsfirmaet Kurt Pedersen**  
Ole Rømers Vej 4

6000 Kolding

**Revisionsfirmaet Kurt Pedersen**  
Agerhatten 16b, 1.

5220 Odense SØ

T: +45 75 52 81 22

E: [info@kprevisor.dk](mailto:info@kprevisor.dk)

W: [www.kprevisor.dk](http://www.kprevisor.dk)

F: Revisionsfirmaet Kurt Pedersen

CVR: 78 16 87 14

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for EJENDOMSSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Der træffes på generalforsamlingen beslutning om, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 17. marts 2022

### **Direktion**



Kaj Lykke Iversen  
Direktør

## **EJENDOMSSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i EJENDOMSSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 17. marts 2022

**ReviGroup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
CVR-nr. 39875926



Erling Fogh  
Statsautoriseret revisor  
mne9270

## EJENDOMSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS Heimdalsvej 19, 6000 Kolding
Telefon	75564700
CVR-nr.	29205795
Stiftelsesdato	16. december 2005
Regnskabsår	1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Kaj Lykke Iversen , Direktør
<b>Revisor</b>	ReviGroup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vesterbro Torv 10, 1. 8000 Aarhus C
CVR-nr.	39875926

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom samt øvrige investeringer efter direktionens anvisninger.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 78.544, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 3.756.512, og en egenkapital på kr. 277.943.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydelig grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for regnskabsperioden i takt med erhvervelse af retten til ydelsen.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportfølje i regnskabsåret, herunder reparation- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og forbrugsudgifter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsjendomme	50 år	600.600

Der afskrives ikke på grunde

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

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til banker, deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>272.517</b>	<b>154.973</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-59.246	-59.246
<b>Driftsresultat</b>		<b>213.271</b>	<b>95.727</b>
Finansielle omkostninger	1	-112.332	-88.073
<b>Resultat før skat</b>		<b>100.939</b>	<b>7.654</b>
Skat af årets resultat		-22.395	-1.705
<b>Årets resultat</b>		<b>78.544</b>	<b>5.949</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		120.000	80.000
Overført resultat		-41.456	-74.051
<b>Resultatdisponering</b>		<b>78.544</b>	<b>5.949</b>

EJENDOMSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.444.398	3.503.644
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.444.398</b>	<b>3.503.644</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.444.398</b>	<b>3.503.644</b>
Andre tilgodehavender		19	19
<b>Tilgodehavender</b>		<b>19</b>	<b>19</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>312.095</b>	<b>275.595</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>312.114</b>	<b>275.614</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.756.512</b>	<b>3.779.258</b>

**EJENDOMSSELSKABET HÅNDVÆRKERVEJ ApS**

**Balance 31. december 2021**

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		32.943	74.399
Udbytte for regnskabsåret		120.000	80.000
<b>Egenkapital</b>		<b>277.943</b>	<b>279.399</b>
Hensættelser til udskudt skat		93.295	93.295
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>93.295</b>	<b>93.295</b>
Ansvarlig lånekapital		1.225.000	1.225.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.225.000</b>	<b>1.225.000</b>
Gæld til banker		1.940.672	1.999.999
Leverandører af varer og tjenesteydelser		56.999	5.000
Gæld til associerede virksomheder		0	49.000
Selskabsskat		21.293	1.769
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.310	25.796
Deposita		100.000	100.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.160.274</b>	<b>2.181.564</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.385.274</b>	<b>3.406.564</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.756.512</b>	<b>3.779.258</b>
Eventualforpligtelser	3		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Medarbejderforhold	5		

## Noter

	2021	2020	
<b>1. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	112.332	88.073	
	<u>112.332</u>	<u>88.073</u>	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Ansvarlige lån og andre tilbagetrukne kreditorkrav	1.225.000	0	1.225.000
	<u>1.225.000</u>	<u>0</u>	<u>1.225.000</u>
<b>3. Eventualforpligtelser</b>			
Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.			
<b>4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger</b>			
Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.			
<b>5. Medarbejderforhold</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
Selskabets ansatte vedrører direktionen, som ikke modtager vederlag.			