

Ejendomsselskabet Håndværkervangen ApS

CVR-nr. 29 42 15 36

Årsrapport 2017/2018

Godkendt på selskabets
generalforsamling, den 30. november 2018

Morten Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsens regnskabspåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 14

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Ejendomsselskabet Håndværkervangen ApS
c/o Pia Carlsen
Agervej 46
3550 Slangerup

CVR-nr.: 29 42 15 36
Hjemsted: Frederikssund
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Stiftet: 22. marts 2006

Direktion

Morten Larsen
Johnny Carlsen
Brian Gadeberg

Revisor

Toft Revision, Registreret revisionsfirma
Vesterbrogade 149
1620 København V

Ledelsens regnskabspåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten og ledelsesberetningen for 2017/2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slangerup, den 30. november 2018

I direktionen:

Morten Larsen

Johnny Carlsen

Brian Gadeberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Håndværkervangen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervangen ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revision af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Revisors ansvar for revision af årsregnskabet (fortsat)

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

København, den 30. november 2018

Toft Revision, Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 20 86 85 46

Kim Toft Sørensen, mne 16258
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets primære formål er at eje ejendomme til udlejning.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været begivenheder i 2017/2018, der medfører væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Ingen.

Udvikling i regnskabsåret 2017/2018

Årets resultat kr. 105.708 anses som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervangen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste 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.

Aktiver indregnes i balance, når det er sandsynligt, at de 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.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til administration og vedligeholdelse af ejendommen, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, samt gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning på udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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 klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstid:

- | | |
|---|------------|
| - Bygninger | 20 - 40 år |
| - Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 20 - 40 år |

Aktiver med en anskaffelsespris på under kr. 12.300 pr. enhed samt aktiver med en levetid på under 3 år omkostningsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Materielle anlægsaktiver opskrives til dagsværdien, såfremt denne er højere end den regnskabsmæssige værdi

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender

Tilgodehavender medregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi, med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indeholder indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Egenkapital

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

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser medregnes til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og gældsforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning af fremtidig indtjening eller ved modregning af udskudte skatteforpligtelser.

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.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1/7 - 30/6

		2017/2018	2016/2017
	Note		
Bruttofortjeneste		320.791	257.610
Af- og nedskrivning på materielle og immaterielle anlægsaktiver	1 + 2	<u>-99.887</u>	<u>-99.887</u>
Resultat af ordinær drift		220.904	157.723
Andre finansielle indtægter		0	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-85.398</u>	<u>-104.512</u>
Ordinært resultat før skat		135.506	53.211
Skat af årets resultat	3	<u>-29.798</u>	<u>-11.810</u>
Årets resultat		<u>105.708</u>	<u>41.401</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapital		0	0
Overført resultat		<u>105.708</u>	<u>41.401</u>
		<u>105.708</u>	<u>41.401</u>

BALANCE PR. 30/6

	Note	2018	2017
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	1	3.681.344	3.764.902
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2	<u>122.464</u>	<u>138.793</u>
		<u>3.803.808</u>	<u>3.903.695</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.803.808</u>	<u>3.903.695</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>699</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>195.366</u>	<u>153.702</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>196.065</u>	<u>153.702</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.999.873</u></u>	<u><u>4.057.397</u></u>

BALANCE PR. 30/6

	Note	2018	2017
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		350.000	350.000
Overført resultat		<u>-34.021</u>	<u>-139.729</u>
	4	<u>515.979</u>	<u>410.271</u>
Gældforpligtelser			
Hensættelser			
Udskudt skat	3	<u>40.624</u>	<u>34.828</u>
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.902.000	2.902.000
Selskabsskat		27.720	3.718
Anden gæld		<u>475.675</u>	<u>679.705</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.405.395</u>	<u>3.585.423</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt		0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	11.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0
Selskabsskat		0	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>15.875</u>	<u>15.875</u>
		<u>37.875</u>	<u>26.875</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.483.894</u>	<u>3.647.126</u>
Passiver i alt		<u>3.999.873</u>	<u>4.057.397</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

NOTER

	2017/2018	2016/2017
Note 1. Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	4.000.000	4.000.000
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>
Samlet opskrivning primo	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
Samlet opskrivning ultimo	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
Afskrivninger primo	585.098	501.540
Afskrivninger for året	83.558	83.558
Afskrivninger på afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>668.656</u>	<u>585.098</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>3.681.344</u>	<u>3.764.902</u>
Prioritetsgæld er ydet med sikkerhed i ejendomme. Restgæld	<u>2.902.000</u>	<u>2.902.000</u>
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev kr. 1.000.000. Restgæld	<u>0</u>	<u>0</u>
Note 2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum primo	561.795	561.795
Tilgang	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo	<u>561.795</u>	<u>561.795</u>
Afskrivninger primo	423.002	406.673
Afskrivninger for året	16.329	16.329
Afskrivninger på afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Afskrivninger ultimo	<u>439.331</u>	<u>423.002</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>122.464</u>	<u>138.793</u>

NOTER

	2017/2018	2016/2017
Note 3. Skat af årets resultat		
Selskabsskat	24.002	3.718
Regulering af udskudt skat	<u>5.796</u>	<u>8.092</u>
	<u>29.798</u>	<u>11.810</u>
 Note 4. Egenkapital		
Selskabskapital	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Reserve for opskrivning, primo	350.000	350.000
Årets overførsel	<u>0</u>	<u>0</u>
Reserve for opskrivning, ultimo	<u>350.000</u>	<u>350.000</u>
Overført resultat primo	-139.729	-181.130
Årets resultat	105.708	41.401
Overført til/fra reserve for opskrivning	0	0
Forslag til udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført resultat ultimo	<u>-34.021</u>	<u>-139.729</u>
 Egenkapital i alt	<u>515.979</u>	<u>410.271</u>

Anpartskapitalen består af 200 anparter á kr. 1.000 eller multipla heraf, og er ikke opdelt i klasser.

Note 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut ydet med sikkerhed i ejendom, restgæld	<u>2.902.000</u>	<u>2.902.000</u>
Ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i ejendomme til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, restgæld	<u>0</u>	<u>0</u>

Note 6. Eventualposter m.v.

Ingen.