

# **K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11**

Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**15/04/2020**

---

**Christian Rossing Lønberg**  
**Dirigent**

---

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	4
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** K/S HÅNDVÆRKERSVINGET 11  
Tingskiftevej 5  
2900 Hellerup

CVR-nr: 29809038  
Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

**Revisor** CROWE STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup  
DK Danmark  
CVR-nr: 33256876  
P-enhed: 1016413646

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i K/S Håndværkersvinget 11

Påtegning på årsregnskabet

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Håndværkersvinget 11 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Hellerup, 15/04/2020

Lasse Bjørn Nørgård , mne10675

Statsautoriseret revisor

CROWE STATSAUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB

CVR: 33256876

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje ejendommen Håndværkersvinget 11.

## Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 7 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 1,7 mio. kr./ - 1,3 mio. kr. (jævnfør tillige note 5)

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for K/S Håndværkersvinget 11 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret 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 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. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden perioderegnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til advokat, revisor mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster.

### Skat af årets resultat

Årsrapporten indeholder ikke skat, idet de enkelte kommanditister medtager resultatet fra kommanditselskabet i deres respektive indkomstopgørelser.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris med tillæg af omkostninger ved erhvervelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for tilsvarende ejendomskategori inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakters uopsigelsesperiode, de eksisterende lejeres bonitet, ejendommens vedligeholdelsesstand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostninger samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning .....		761.939	745.837
Eksterne omkostninger .....	1	-148.929	-255.207
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2	409.185	800.723
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>1.022.195</b>	<b>1.291.353</b>
Andre driftsomkostninger .....	3	-34.500	-32.825
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>987.695</b>	<b>1.258.528</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-356.186	-309.139
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>631.509</b>	<b>949.389</b>
<b>Årets resultat .....</b>		<b>631.509</b>	<b>949.389</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		631.509	949.389
<b>I alt .....</b>		<b>631.509</b>	<b>949.389</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme .....		10.617.851	10.208.666
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>10.617.851</b>	<b>10.208.666</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.617.851</b>	<b>10.208.666</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	351
Andre tilgodehavender .....		300.000	300.000
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>300.000</b>	<b>300.351</b>
Likvide beholdninger .....		0	397
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>300.000</b>	<b>300.748</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>10.917.851</b>	<b>10.509.414</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv. ....		600.000	600.000
Overført resultat .....		-1.428.466	-2.059.975
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-828.466</b>	<b>-1.459.975</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.281.507	4.548.487
Kreditinstitutter i øvrigt .....		2.083.664	2.340.979
Ansvarlig lånekapital .....		3.729.300	2.324.000
Deposita .....		377.176	375.291
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>10.471.647</b>	<b>9.588.757</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		509.204	493.596
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		88.165	
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		1.226	2.752
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....	7	676.075	1.884.284
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.274.670</b>	<b>2.380.632</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.746.317</b>	<b>11.969.389</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>10.917.851</b>	<b>10.509.414</b>

# Noter

## 1. Eksterne omkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Ejendomsskatter mv.	130.585	139.111
Forsikringer	15.515	15.173
Reparation og vedligeholdelse	0	33.437
Udlejningsudgifter	1.290	0
Gebyrer	1.122	4.041
IT	417	0
Regulering varmeregnskab, depositum mv.	0	63.445
	<b>148.929</b>	<b>255.207</b>

## 2. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Regulering af investeringsejendom til dagsværdi	409.185	800.723
	<b>409.185</b>	<b>800.723</b>

## 3. Andre driftsomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Revisor - Revision, opstilling årsrapport og bilag til selvangivelsen	29.250	25.000
Regnskabsmæssig assistance	5.250	6.825
	<b>34.500</b>	<b>31.825</b>

#### 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Prioritetsrenter	93.373	96.221
Renter, bank	129.310	147.918
Renter, komplementar	118.700	65.000
Renter, skattekonto	14.803	0
	<b>356.186</b>	<b>309.159</b>

#### 5. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris 1. januar 2019	12.073.400
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>12.073.400</b>
Værdiregulering 1. januar 2019	-1.864.734
Årets værdiregulering	409.185
<b>Værdireguleringer 31. december 2019</b>	<b>-1.455.549</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019</b>	<b>10.617.851</b>

Opgørelse af dagsværdi er baseret på et normaliseret driftsresultat på tkr. 717 og et afkastkrav på 7 % (7 % 2018). Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Værdiansættelsen af ejendommen er opgjort ud fra det forventede afkast ved fuld udlejning. Som afkastprocent er anvendt 7 %. En regulering af afkastkravet med +/- 1 % vil medføre en værdiregulering af ejendommen med cirka + 1,7 mio. kr./ - 1,3 mio. kr.

#### 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	31/12 2019 Gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	4.535.415	253.908	3.265.875
Gæld til kreditinstitutter	2.338.960	255.296	1.062.480
Depositum	377.176	0	377.176
	<b>7.251.551</b>	<b>509.204</b>	<b>4.705.531</b>

**7. Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Merværdiafgift	506.403	768.988
Gældsbev	102.065	1.102.065
Øvrig gæld	67.607	13.231
	<b>676.075</b>	<b>1.884.284</b>

**8. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.535, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 10.618.

I ejendommen er der herudover tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 4.500 til sikkerhed for kreditinstitut.

**9. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0

Der er ingen ansatte i virksomheden, og ingen direktør i virksomheden.