

*Håndværkernes Ejendomsselskab ApS  
Halskovvej 46  
4220 Korsør*

*CVR-nr: 32 26 39 92*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2018

\_\_\_\_\_  
Dirigent

**DIELS+CO**

REGNSKAB | RÅDGIVNING | REVISION

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	4
----------------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Håndværkernes Ejendomsselskab ApS Halsskovvej 46 4220 Korsør
	CVR-nr.: 32 26 39 92
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Alf Gert Hansen Revvej 95 4220 Korsør
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken
<b>Revisor</b>	Nordisk Revision Algade 33B 4220 Korsør

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Håndværkernes Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

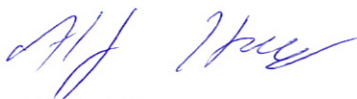
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen har indstillet til generalforsamling, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres, da selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 18 14 2018

**Direktion**



Alf Gert Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Håndværkernes Ejendomsselskab ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Korsør, den 18 / 4 2018

Nordisk Revision

  
Jan Richard  
Registreret Revisor, FSR - Danske Revisorer

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at foretage passiv investeringer i ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Håndværkernes Ejendomsselskab ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

#### Generelt

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

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	5 - 50 år

Grunde afskrives ikke.

### Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>163.975</b>	<b>111</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.....	-6.799	-45
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>157.176</b>	<b>66</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	468.352	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>625.528</b>	<b>66</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-30.934	-34
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>594.594</b>	<b>32</b>
Skat af årets resultat.....	-60.859	-18
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>533.735</b>	<b>14</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	533.735	14
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>533.735</b>	<b>14</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
1 Grunde og bygninger .....	311.661	2.064
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>311.661</b>	<b>2.064</b>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>4</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>311.661</b>	<b>2.068</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	0	9
Andre tilgodehavender .....	1.850.000	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>1.850.000</b>	<b>9</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>613.343</b>	<b>145</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.463.343</b>	<b>154</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.775.004</b>	<b>2.222</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	364.332	-169
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>489.332</b>	<b>-44</b>
Prioritetsgæld.....	1.663.615	1.735
Deposita.....	79.000	65
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.742.615</b>	<b>1.800</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	39.136	17
Selskabsskat.....	52.726	4
Anden gæld.....	6.895	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	444.300	445
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>543.057</b>	<b>466</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>2.285.672</b>	<b>2.266</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.775.004</b>	<b>2.222</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

NOTER

	Grunde og bygninger
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	2.402.580
Afgang i årets løb .....	-2.035.455
	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	367.125
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-48.664
Årets af-/nedskrivninger .....	-6.800
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017	-55.464
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>311.661</b>
	<hr/> <hr/>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>2 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-169.403	533.735	364.332
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>-44.403</b>	<b>533.735</b>	<b>489.332</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant for gæld til Realkreditinstitutter på t. DKK 1.664 for grunde og bygninger, som er solgt den. 06/09-2017 med et tilgodehavende på t. DKK 1.850.