

Håndværkerhuset Aarhus ApS

Bernstorffsvej 42, 8260 Viby J

Årsrapport for

2016

CVR-nr. 33 58 47 25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. maj 2017..

Torben Holt Bach
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Håndværkerhuset Aarhus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 15. maj 2017

Direktion

Torben Holt Bach

Peter Theodor Holt Bach

Brian Steen Sørensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Håndværkerhuset Aarhus ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Håndværkerhuset Aarhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Risskov, den 15. maj 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Håndværkerhuset Aarhus ApS
Bernstorffsvej 42
8260 Viby J

CVR-nr.: 33 58 47 25
Stiftet: 29. marts 2011
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Direktion

Torben Holt Bach
Peter Theodor Holt Bach
Brian Steen Sørensen

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Voldbjergvej 16, 2. sal
8240 Risskov

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 19. maj 2017 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendom, som omfatter en erhvervsejendom (værksted).

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets ledelse foretager årligt en måling af investeringsejendommen, ud fra en afkastbaseret model. Selskabets ledelse har vurderet at dagsværdi svarer til anskaffelsessum med tillæg af købsomkostninger og forbedringsudgifter.

Der har ikke medvirket ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdi på investeringsejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 62.890 kr. mod 65.643 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 27.171 kr. mod 27.426 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Håndværkerhuset Aarhus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi.

Ingen af ovenstående ændringer har beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller for sammenligningstallene.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis 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, 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 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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af værksted og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af værksted, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Investeringsejendom

Investeringsejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommen værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Opgørelsen af dagsværdien er beskrevet i noten om investeringsejendom. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	62.890	65.643
1 Øvrige finansielle omkostninger	-28.009	-29.905
Resultat før skat	34.881	35.738
2 Skat af årets resultat	-7.710	-8.312
Årets resultat	27.171	27.426
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	27.171	27.426
Disponeret i alt	27.171	27.426

Balance 31. december

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendom	901.662	889.618
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>901.662</u>	<u>889.618</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>901.662</u>	<u>889.618</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	4.630	4.518
	Tilgodehavender i alt	<u>4.630</u>	<u>4.518</u>
	Likvide beholdninger	<u>11.282</u>	<u>13.992</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.912</u>	<u>18.510</u>
	Aktiver i alt	<u>917.574</u>	<u>908.128</u>

Balance 31. december

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u></u>	<u></u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	81.000	81.000
5	Overført resultat	121.529	94.358
	Egenkapital i alt	202.529	175.358
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	16.075	13.227
	Hensatte forpligtelser i alt	16.075	13.227
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	212.192	227.975
	Gæld til pengeinstitutter	245.921	256.334
	Gæld til associerede virksomheder	150.000	150.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	608.113	634.309
6	Gældsforpligtelser	33.000	33.000
	Selskabsskat	4.862	5.570
	Anden gæld	52.995	46.664
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	90.857	85.234
	Gældsforpligtelser i alt	698.970	719.543
	Passiver i alt	917.574	908.128
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
8 Eventualposter			

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>						
1. Øvrige finansielle omkostninger								
Andre finansielle omkostninger	28.009	29.905						
	<u>28.009</u>	<u>29.905</u>						
2. Skat af årets resultat								
Skat af årets resultat	4.862	5.570						
Årets regulering af udskudt skat	2.848	2.742						
	<u>7.710</u>	<u>8.312</u>						
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>						
3. Investeringsejendom								
Kostpris primo	889.618	889.618						
Tilgang i årets løb	12.044	0						
Kostpris ultimo	<u>901.662</u>	<u>889.618</u>						
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>901.662</u>	<u>889.618</u>						
<p>Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p> <p>Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:</p> <table border="0"> <tr> <td>Anvendt afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">7,58%</td> </tr> <tr> <td>Højeste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">8,50%</td> </tr> <tr> <td>Laveste afkastprocent</td> <td style="text-align: right;">6,50%</td> </tr> </table>			Anvendt afkastprocent	7,58%	Højeste afkastprocent	8,50%	Laveste afkastprocent	6,50%
Anvendt afkastprocent	7,58%							
Højeste afkastprocent	8,50%							
Laveste afkastprocent	6,50%							
4. Virksomhedskapital								
Virksomhedskapital primo	81.000	81.000						
	<u>81.000</u>	<u>81.000</u>						

Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	94.358	66.932
Årets overførte overskud eller underskud	<u>27.171</u>	<u>27.426</u>
	<u>121.529</u>	<u>94.358</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.000	140.000	229.192	244.975
Gæld til pengeinstitutter	16.000	180.000	261.921	272.334
Gæld til associerede virksomheder	<u>0</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>33.000</u>	<u>470.000</u>	<u>641.113</u>	<u>667.309</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 229 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 902 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 262 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 300 t.kr. med sikkerhed i selskabets investeringsejendom samt kaution af tredjemand.

8. Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.