

**Håndværkerhuset Aarhus ApS**  
**Bernstorffsvej 42, 8260 Viby J**

---

**Årsrapport for**  
**2021**

---

**CVR-nr. 33 58 47 25**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. april 2022.

---

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 2021**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 13. april 2022

### 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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 revisors 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 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 13. april 2022

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>Selskabet</b>         | Håndværkerhuset Aarhus ApS<br>Bernstorffsvej 42<br>8260 Viby J                                   |
|                          | CVR-nr.: 33 58 47 25   |
|                          | Stiftet: 29. marts 2011  |
|                          | Hjemsted: Aarhus   |
|                          | Regnskabsår: 1. januar 2021 - 31. december 2021  |
| <b>Direktion</b>         | Torben Holt Bach<br>Peter Theodor Holt Bach<br>Brian Steen Sørensen                              |
| <b>Revisor</b>           | Martinsen<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Voldbjergvej 16, 2. sal<br>8240 Risskov |
| <b>Generalforsamling</b> | Ordinær generalforsamling afholdes 13. april 2022 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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 55.946 kr. mod 81.692 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 24.527 kr. mod 43.422 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                             | <u>2021</u>          | <u>2020</u>          |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>55.946</b>        | <b>81.692</b>        |
| Værdiregulering af investeringsejendom  | <u>0</u>             | <u>-1.662</u>        |
| <b>Driftsresultat</b>                   | <b>55.946</b>        | <b>80.030</b>        |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger       | <u>-24.414</u>       | <u>-24.292</u>       |
| <b>Resultat før skat</b>                | <b>31.532</b>        | <b>55.738</b>        |
| 3 Skat af årets resultat                | <u>-7.005</u>        | <u>-12.316</u>       |
| <b>Årets resultat</b>                   | <b><u>24.527</u></b> | <b><u>43.422</u></b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                      |                      |
| Overføres til overført resultat         | <u>24.527</u>        | <u>43.422</u>        |
| <b>Disponeret i alt</b>                 | <b><u>24.527</u></b> | <b><u>43.422</u></b> |

**Balance 31. december**

| <b>Aktiver</b>           |                                | <u>2021</u>           | <u>2020</u>           |
|--------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>Note</u>              |                                |                       |                       |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                       |                       |
| 4                        | Investeringsejendom            | 900.000               | 900.000               |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>900.000</u>        | <u>900.000</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>900.000</u></b> | <b><u>900.000</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                       |                       |
|                          | Andre tilgodehavender          | 3.000                 | 3.000                 |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>5.816</u>          | <u>5.319</u>          |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>8.816</u>          | <u>8.319</u>          |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>77.415</u>         | <u>78.934</u>         |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>86.231</u></b>  | <b><u>87.253</u></b>  |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>986.231</u></b> | <b><u>987.253</u></b> |



**Balance 31. december**

| <b>Passiver</b>                         |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Note                                    | 2021           | 2020           |
| <b>Egenkapital</b>                      |                |                |
| Virksomhedskapital                      | 81.000         | 81.000         |
| Overført resultat                       | 286.940        | 262.412        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                | <b>367.940</b> | <b>343.412</b> |
| <br>                                    |                |                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>           |                |                |
| Hensættelser til udskudt skat           | 29.947         | 27.100         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>     | <b>29.947</b>  | <b>27.100</b>  |
| <br>                                    |                |                |
| <b>Gældsforpligtelser</b>               |                |                |
| Gæld til realkreditinstitutter          | 131.771        | 147.445        |
| Gæld til associerede virksomheder       | 150.000        | 150.000        |
| Gæld til pengeinstitutter               | 183.373        | 198.786        |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | 465.144        | 496.231        |
| <br>                                    |                |                |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld   | 31.500         | 31.000         |
| Selskabsskat                            | 2.158          | 8.834          |
| Anden gæld                              | 89.542         | 80.676         |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt   | 123.200        | 120.510        |
| <br>                                    |                |                |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>         | <b>588.344</b> | <b>616.741</b> |
| <br>                                    |                |                |
| <b>Passiver i alt</b>                   | <b>986.231</b> | <b>987.253</b> |

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

|  | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u>   |
|--|---------------------------|--------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2020               | 81.000                    | 218.990                  | 299.990        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 43.422                   | 43.422         |
| Egenkapital 1. januar 2021               | 81.000                    | 262.412                  | 343.412        |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0                         | 24.528                   | 24.528         |
|  | <b>81.000</b>             | <b>286.940</b>           | <b>367.940</b> |

## Noter

|   | <u>2021</u>       | <u>2020</u>                        |
|---|-------------------|------------------------------------|
| <b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>                          |                   |                                    |
|   |                   | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Dagsværdi ultimo  |                   | <u>900.000</u>                     |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen |                   | <u>0</u>                           |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen     |                   | <u>0</u>                           |
|   | <u>2021</u>       | <u>2020</u>                        |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                   |                   |                                    |
| Andre finansielle omkostninger                              | <u>24.414</u>     | <u>24.292</u>                      |
|   | <u>24.414</u>     | <u>24.292</u>                      |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                            |                   |                                    |
| Skat af årets resultat                                      | 4.158             | 9.834                              |
| Årets regulering af udskudt skat                            | <u>2.847</u>      | <u>2.482</u>                       |
|   | <u>7.005</u>      | <u>12.316</u>                      |
|   | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u>                  |
| <b>4. Investeringsejendom</b>                               |                   |                                    |
| Kostpris primo  | <u>901.662</u>    | <u>901.662</u>                     |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <u>901.662</u>    | <u>901.662</u>                     |
| Regulering til dagsværdi primo                              | -1.662            | 0                                  |
| Årets regulering til dagsværdi                              | <u>0</u>          | <u>-1.662</u>                      |
| <b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>                      | <u>-1.662</u>     | <u>-1.662</u>                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <u>900.000</u>    | <u>900.000</u>                     |

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendom 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.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendom (fortsat)

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveaue.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Anvendt afkastprocent 7,40%

### 5. Gældsforpligtelser

|                                   | Gæld i alt<br>31/12 2021 | Kortfristet<br>del af lang-<br>fristet gæld | Langfristet<br>gæld<br>31/12 2021 | Restgæld<br>efter 5 år |
|-----------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 148.271                  | 16.500                                      | 131.771                           | 61.500                 |
| Gæld til associerede virksomheder | 150.000                  | 0   | 150.000                           | 150.000                |
| Gæld til pengeinstitutter         | 198.373                  | 15.000                                      | 183.373                           | 129.000                |
|                                   | <u>496.644</u>           | <u>31.500</u>                               | <u>465.144</u>                    | <u>340.500</u>         |

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 148 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 900 .kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 198 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 300 t.kr. med sikkerhed i selskabets investeringsejendom samt kaution af trejdemand

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdireguleringer af værksted til dagsværdi.

### Finansielle omkostninger

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

### 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”.

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 løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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