

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

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2024.

---

**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 2023**

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

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 4. april 2024

### 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 2023 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 4. april 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Torben Holm Laursen  
statsautoriseret revisor  
mne30193

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Håndværkerhuset Aarhus ApS Bernstorffsvej 42 8260 Viby J
	CVR-nr.: 33 58 47 25
	Stiftet: 29. marts 2011
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Torben Holt Bach Peter Theodor Holt Bach Brian Steen Sørensen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 12. april 2024 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.

Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder værkstedets budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jvf. omtalen heraf i beskrivelsen under noten om investeringsejendom. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende værksteder.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 43.043 kr. mod 51.281 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 153.687 kr. mod 20.591 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>43.043</b>	<b>51.281</b>
Værdiregulering af investeringsejendom	185.625	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>228.668</b>	<b>51.281</b>
Andre finansielle indtægter	4	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-31.639	-24.872
<b>Resultat før skat</b>	<b>197.033</b>	<b>26.409</b>
3 Skat af årets resultat	-43.346	-5.818
<b>Årets resultat</b>	<b>153.687</b>	<b>20.591</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	153.687	20.591
<b>Disponeret i alt</b>	<b>153.687</b>	<b>20.591</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Investeringsejendom (værksted)	1.100.000	900.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.100.000</u>	<u>900.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.100.000</u></b>	<b><u>900.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	1.030
	Andre tilgodehavender	0	18.026
	Periodeafgrænsningsposter	<u>6.238</u>	<u>5.958</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>8.238</u>	<u>25.014</u>
	Likvide beholdninger	<u>44.947</u>	<u>58.892</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>53.185</u></b>	<b><u>83.906</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.153.185</u></b>	<b><u>983.906</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	81.000	81.000
Overført resultat	461.218	307.531
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>542.218</b>	<b>388.531</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	76.141	32.795
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>76.141</b>	<b>32.795</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	102.227	115.707
Anden gæld	150.000	150.000
Gæld til pengeinstitutter	155.716	168.610
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	407.943	434.317
5 Kortfristet del af langfristet gæld	30.500	31.500
Anden gæld	96.383	96.763
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	126.883	128.263
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>534.826</b>	<b>562.580</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.153.185</b>	<b>983.906</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 2022	81.000	286.940	367.940
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>20.591</u>	<u>20.591</u>
Egenkapital 1. januar 2023	81.000	307.531	388.531
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>153.687</u>	<u>153.687</u>
	<b><u>81.000</u></b>	<b><u>461.218</u></b>	<b><u>542.218</u></b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>In ve ste rings ejen dom (værksted)</b>
Dagsværdi ultimo		<u>1.100.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>185.625</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>31.639</u>	<u>24.872</u>
	<b><u>31.639</u></b>	<b><u>24.872</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	2.970
Årets regulering af udskudt skat	<u>43.346</u>	<u>2.848</u>
	<b><u>43.346</u></b>	<b><u>5.818</u></b>
<b>4. Investeringsejendom (værksted)</b>		
Kostpris primo	901.662	901.662
Tilgang i årets løb	<u>14.375</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>916.037</u></b>	<b><u>901.662</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	-1.662	-1.662
Årets regulering til dagsværdi	<u>185.625</u>	<u>0</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>183.963</u></b>	<b><u>-1.662</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>1.100.000</u></b>	<b><u>900.000</u></b>

Selskabets investeringsejendom består af et værksted på i alt 272 m<sup>2</sup> beliggende i Tranbjerg J.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendom (værksted) (fortsat)

Måling til dagsværdi foretages for værkstedet med udgangspunkt i værkstedets detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
Afkastkrav, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	7,00%	7,85%
Tomgangsprocent, erhverv, beliggenhed (land, landsdel, region e.l.) (%)	0%	0%
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	397	397
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	4.044	3.309

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen (værkstedet) udgør 1.100 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil dagsværdien falde med 75 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 83 t.kr.

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	117.727	15.500	102.227	21.000
Anden gæld	150.000	0	150.000	150.000
Gæld til pengeinstitutter	170.716	15.000	155.716	80.000
	<u>438.443</u>	<u>30.500</u>	<u>407.943</u>	<u>251.000</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 118 t.kr., er der givet pant i værksted, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.100 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 171 t.kr., har selskabet stillet ejerpantebrev på nominelt 300 t.kr. med sikkerhed i selskabets værksted 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.

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendom. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, drifts- og vedligeholdelsesudgifter på 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.

#### Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendom indeholder værdiregulering af værksted til dagsværdi.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsejendom (værksted)

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

Investeringsejendom måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 investeringsejendomme”.

### Tilgodehavender

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

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 diskonteringsrentesats 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 gældsmetode 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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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