

Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 41 ApS

Holgersvej 7

2920 Charlottenlund

CVR-nr. 35024697

Årsrapport for 2016/17

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30-11-2017

Peter Mikkelsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-07-2016 - 30-06-2017 for Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 41 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30-11-2017

Direktion

Peter Mikkelsen
Direktør

Peter Foged
Direktør

Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 41 ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 41 ApS Holgersvej 7 2920 Charlottenlund
Telefon	39900092
Telefax	39902092
E-mail	info@karlinda.dk
CVR-nr.	35024697
Stiftelsesdato	16-01-2013
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
Direktion	Peter Mikkelsen, Direktør Peter Foged, Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed ved at eje, udleje og administration af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat andrager et overskud efter skat på kr. 51.280 (+98.125 sidste år). Resultatet anses som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkerbyen 41 ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi. 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 regnskabspost nedenfor.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indgår i resultatopgørelsen i takt med de indtjenes. Eventuel tomgang på lejemål indregnes ikke. Lejernes indbetalinger til indvendig vedligeholdelse indgår ikke i lejeindtægter, men indregnes i balancen under hensatte forpligtelser.

Andre indtægter omfatter udlejningsrelaterede indtægter, såsom gebyrer og lignende.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer, abonnementer, forbrugsudgifter, administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages efter den afkastbaserede metode, hvor udgangspunktet tages i det budgetterede resultat for det kommende år, korrigeret for udsving, der kan karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Afkastkravet fastsættes ud fra markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype. Værdiregulering i forhold til ejendommens anskaffelsesværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af udlejningsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen i en særskilt regnskabspost.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet). Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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

Aktuelle skatteforpligtelser

Efter sambeskatningsreglerne overtager Karlinda Ejendomme ApS som administrationselskab hæftelsen for selskabets selskabsskatter over for skattemyndighederne i takt med modtagelse/betaling af sambeskatningsbidrag.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Lejeindtægter m.v.		269.408	238.559
Andre eksterne omkostninger		-135.301	-26.444
Bruttoresultat		134.107	212.115
Andre finansielle indtægter	1	1.039	0
Finansielle omkostninger	2	-69.402	-86.314
Resultat før skat		65.744	125.801
Skat af årets resultat	3	-14.464	-27.676
Årets resultat		51.280	98.125
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		51.280	98.125
Resultatdisponering		51.280	98.125

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	2.931.166	2.905.566
Materielle anlægsaktiver		2.931.166	2.905.566
Anlægsaktiver		2.931.166	2.905.566
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		78.261	0
Andre tilgodehavender		5.824	119.647
Tilgodehavender		84.085	119.647
Omsætningsaktiver		84.085	119.647
Aktiver		3.015.251	3.025.213

Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		590.582	539.302
Egenkapital	5	670.582	619.302
Hensættelser til udskudt skat		164.498	145.189
Hensatte forpligtelser		164.498	145.189
Gæld til realkreditinstitutter		1.329.831	896.973
Anden gæld		92.411	78.731
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.422.242	975.704
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		60.000	66.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.502	4.626
Gæld til tilknyttede virksomheder		652.650	1.173.631
Anden gæld		40.777	40.761
Kortfristede gældsforpligtelser		757.929	1.285.018
Gældsforpligtelser		2.180.171	2.260.722
Passiver		3.015.251	3.025.213
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

Noter

1. Finansielle indtægter

	2016/17	2015/16
Andre finansielle indtægter	1.039	0
	1.039	0

2. Finansielle omkostninger

	2016/17	2015/16
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	13.942	18.256
Andre finansielle omkostninger	55.460	68.058
	69.402	86.314

3. Skat af årets resultat

	2016/17	2015/16
Årets sambeskatningsbidrag	-4.845	8.593
Årets regulering af udskudt skat	19.309	19.083
	14.464	27.676

4. Investeringsejendomme

	2017	2016
Kostpris primo	2.575.566	2.575.566
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	25.600	0
Kostpris ultimo	2.601.166	2.575.566
Dagsværdireguleringer primo	330.000	330.000
Dagsværdireguleringer ultimo	330.000	330.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.931.166	2.905.566

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 8,5% pr. 30.6.2017. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,2 mio.kr.

5. Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	539.302	619.302
Forslag til årets resultatdisponering		51.280	51.280
Egenkapital ultimo	80.000	590.582	670.582

Selskabskapitalen består af 800 anparter a kr. 100.

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.329.831	60.000	1.089.831
Anden gæld	92.411		92.411
	1.422.242	60.000	1.182.242

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i ejendommen Håndværkerbyen 41 i Greve. Herudover har selskabet ingen pantsætninger eller eventualforpligtelser.

8. Ejerskab

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af anpartskapitalen:

Karlinda Ejendomme ApS
Holgersvej 7
2920 Charlottenlund