

# **Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS**

**Håndværkervænget 15  
2670 Greve**

**CVR-nr. 38 39 87 68**

**Årsrapport for 2019/20  
(5. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2021

---

Klavs Boll Nielsen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 5. februar 2021

### Direktion

Klavs Boll Nielsen

Ulla Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Greve, den 5. februar 2021

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 28 12 17 17

Eddie Holstebro  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne11067

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS  
Håndværkervænget 15  
2670 Greve

CVR-nr.: 38 39 87 68

Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020  
Stiftet: 1. oktober 2015

Hjemsted: Greve

### Direktion

Klavs Boll Nielsen  
Ulla Nielsen

### Revisor

Global Revision ApS  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Greve Strandvej 9  
2670 Greve

### Pengeinstitut

Sparekassen Sjælland-Fyn

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har bestået i drift og udlejning af ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et underskud på kr. 67.504, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en egenkapital på kr. 486.193.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Håndværkervænget 15 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning, driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, som er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	10-50 år	0-50 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.



## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

Der 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.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>458.865</b>	<b>370.006</b>
Personaleomkostninger	1	-363.869	-79.117
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>94.996</b>	<b>290.889</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-88.690	-88.690
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.306</b>	<b>202.199</b>
Finansielle indtægter	2	4.483	1.766
Finansielle omkostninger	3	-72.318	-77.040
<b>Resultat før skat</b>		<b>-61.529</b>	<b>126.925</b>
Skat af årets resultat	4	-5.975	-47.435
<b>Årets resultat</b>		<b>-67.504</b>	<b>79.490</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-67.504	79.490
		<b>-67.504</b>	<b>79.490</b>

## Balance 30. september

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		6.903.802	6.992.491
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>6.903.802</b>	<b>6.992.491</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.903.802</b>	<b>6.992.491</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		215.550	99.430
Andre tilgodehavender		52.421	0
Udskudt skatteaktiv		8.545	8.908
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	1.832
<b>Tilgodehavender</b>		<b>276.516</b>	<b>110.170</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>207.124</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>276.516</b>	<b>317.294</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>7.180.318</b>	<b>7.309.785</b>

## Balance 30. september

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		361.193	428.696
<b>Egenkapital</b>	6	<b>486.193</b>	<b>553.696</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.449.866	5.788.956
Skyldigt sambeskatningsbidrag		5.612	47.071
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>5.455.478</b>	<b>5.836.027</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	343.001	339.674
Banker		99.723	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.911	55.785
Gæld til tilknyttede virksomheder		435.442	293.744
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.296	5.092
Skyldigt sambeskatningsbidrag		47.071	0
Anden gæld		274.203	225.767
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.238.647</b>	<b>920.062</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.694.125</b>	<b>6.756.089</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.180.318</b>	<b>7.309.785</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	356.639	78.248
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.230</u>	<u>869</u>
	<b><u>363.869</u></b>	<b><u>79.117</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>4.483</u>	<u>1.766</u>
	<b><u>4.483</u></b>	<b><u>1.766</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.530	7.855
Andre finansielle omkostninger	<u>58.788</u>	<u>69.185</u>
	<b><u>72.318</u></b>	<b><u>77.040</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	5.612	47.071
Årets udskudte skat	<u>363</u>	<u>364</u>
	<b><u>5.975</u></b>	<b><u>47.435</u></b>

## Noter

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. oktober 2019	7.337.121
Kostpris 30. september 2020	7.337.121
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2019	344.629
Årets afskrivninger	88.690
Af- og nedskrivninger 30. september 2020	433.319
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2020</b>	<b>6.903.802</b>

### 6 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	428.697	553.697
Årets resultat	0	-67.504	-67.504
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>361.193</b>	<b>486.193</b>

Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2019	Gæld 30. september 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.128.630	5.792.867	343.001	4.040.035
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	5.612	0	0
	<b>6.128.630</b>	<b>5.798.479</b>	<b>343.001</b>	<b>4.040.035</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Herudover har selskabet ingen eventualaktiver eller -forpligtelser.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.793, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2019 udgør t.kr. 6.904.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Klavs Boll Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-778109568928

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-02-23 11:59:55Z

NEM ID 

## Ulla Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-753555078322

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-02-23 12:11:28Z

NEM ID 

## Eddie Holstebro

Registreret revisor

På vegne af: Global Revision ApS

Serienummer: CVR:28121717-RID:99798342

IP: 89.221.xxx.xxx

2021-02-23 16:35:37Z

NEM ID 

## Klavs Boll Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-778109568928

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-02-23 21:06:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y03E2-VEIET-30ESE-5635N-D7DX2-DGXDQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>