

**Ejendomsselskabet Håndværkervej 62
ApS**

Københavnsvej 150
4000 Roskilde

CVR-nr. 39826216

Årsrapport 2022/23

1. juli 2022 - 30. juni 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 28. november 2023

Christian Hersom Kublitz
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Resultatdisponering	9
Aktiver	10
Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS
Københavnsvej 150
4000 Roskilde

CVR-nr.: 39826216

Direktion

Christian Hersom Kublitz
Kim Hersom Madsen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er direkte eller indirekte, for eksempel gennem selskaber, aftalebaserede rettigheder eller på anden måde, at foretage køb, salg og investering, herunder investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 52.017 mod DKK 102.367 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 1.923.804.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Vi skal endvidere erklære, at betingelserne for fravalg af revision fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28. november 2023

I direktionen

Christian Hersom Kublitz
Direktør

Kim Hersom Madsen
Direktør

Revisors erklæring på opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven

Til direktionen i Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Søborg, den 28. november 2023

inforevision

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19263096

Mark Schneekloth Jensen

Statsautoriseret revisor

mne34154

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat 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.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

Aktivgruppe	Periode	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	1.750.000

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdsvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Resultatopgørelse

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		240.154	252.429
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-77.366	-77.366
Resultat af primær drift		162.788	175.063
Finansielle omkostninger	2	-96.100	-43.622
Resultat før skat		66.688	131.441
Skat af årets resultat	3	-14.671	-29.074
Årets resultat		52.017	102.367

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	52.017	102.367
Årets resultat	52.017	102.367

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>30-06-2023</u>	<u>30-06-2022</u>
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		4.618.110	4.695.476
Materielle anlægsaktiver	4	4.618.110	4.695.476
Anlægsaktiver		4.618.110	4.695.476
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		33.750	7.478
Periodeafgrænsningsposter		9.476	7.153
Tilgodehavender		43.226	14.631
Likvide beholdninger		205.295	132.435
Omsætningsaktiver		248.521	147.066
Aktiver i alt		4.866.631	4.842.542

Passiver

	Note	30-06-2023	30-06-2022
		DKK	DKK
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		1.873.804	1.821.787
Egenkapital		1.923.804	1.871.787
Hensættelser til udskudt skat	3	90.232	79.548
Hensatte forpligtelser		90.232	79.548
Gæld til kreditinstitutter		2.211.230	2.212.472
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	3.987	16.671
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.215.217	2.229.143
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		55.000	126.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.500	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		390.564	372.438
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	16.671	8.363
Anden gæld		146.393	137.763
Periodeafgrænsningsposter		11.250	0
Kortfristede gældsforpligtelser		637.378	662.064
Gældsforpligtelser		2.852.595	2.891.207
Passiver i alt		4.866.631	4.842.542
Eventualforpligtelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. juli 2021	50.000	1.719.420	1.769.420
Overført via resultatdisponeringen		102.367	102.367
Egenkapital pr. 1. juli 2022	50.000	1.821.787	1.871.787
Overført via resultatdisponeringen		52.017	52.017
Egenkapital pr. 30. juni 2023	50.000	1.873.804	1.923.804

Noter

1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	77.366	77.366
I alt	<u>77.366</u>	<u>77.366</u>

2. Finansielle omkostninger

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Øvrige finansielle omkostninger	96.100	43.622
I alt	<u>96.100</u>	<u>43.622</u>

3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. juli 2022	25.034	79.548		
Betalt vedrørende tidligere år	-8.363			
Skat af årets resultat	3.987	10.684	14.671	29.074
Skyldig pr. 30. juni 2023	<u>20.658</u>	<u>90.232</u>		
Skat af årets resultat i resultatopgørelsen			<u>14.671</u>	<u>29.074</u>

Som er indregnet således i balancen:

Hensatte forpligtelser		90.232	
Langfristede gældsforpligtelser	3.987		
Kortfristede gældsforpligtelser	16.671		
I alt	<u>20.658</u>	<u>90.232</u>	

Noter, fortsat

4. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	I alt	2021/22
	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. juli 2022	4.981.944	4.981.944	4.881.944
Tilgang i året	0	0	100.000
Kostpris pr. 30. juni 2023	4.981.944	4.981.944	4.981.944
Af- og nedskrivninger pr. 1. juli 2022	-286.468	-286.468	-209.102
Årets afskrivninger	-77.366	-77.366	-77.366
Af- og nedskrivninger pr. 30. juni 2023	-363.834	-363.834	-286.468
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2023	4.618.110	4.618.110	4.695.476

5. Langfristede forpligtelser

	30-06-2023	30-06-2022
	DKK	DKK
Gældsforpligtelser i alt:		
Gæld til kreditinstitutter	2.266.230	2.338.472
I alt	2.266.230	2.338.472
Kortfristet del af langfristet gæld:		
Gæld til kreditinstitutter	55.000	126.000
I alt	55.000	126.000
Gæld, der forfalder mere end 5 år efter balancedagen:		
Gæld til kreditinstitutter	2.008.000	1.731.000
I alt	2.008.000	1.731.000

6. Eventualforpligtelser

Ejendomsselskabet Håndværkervej 62 ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

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.”

Christian Hersom Kublitz

Direktør

Serienummer: d7281a5e-8c34-440e-ba72-adc56b0e52b8

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-11-29 10:33:57 UTC



Kim Hersom Madsen

Direktør

Serienummer: 5d16ea0f-fa49-4bab-bae7-222917e7e9c7

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-03 12:41:40 UTC



Mark Schneekloth Jensen

inforevision statsautoriseret revisionsaktieselskab CVR: 19263096

Statsautoriseret revisor

Serienummer: aee4cef7-ff9e-4825-b525-5d96f7e38db9

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-12-03 12:42:55 UTC



Christian Hersom Kublitz

Dirigent

Serienummer: d7281a5e-8c34-440e-ba72-adc56b0e52b8

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-12-03 13:05:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: A55WL-88ZTV-D2IP3-T4K2G-8D35D-8XXZ5

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**