

## Håndværkerbyen 39 ApS

Greve Strandvej 131

2670 Greve

CVR-nr. 41273739

Adelgade 15  
DK 1304 København K  
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157  
DK 2970 Hørsholm  
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk  
www.krestoncm.dk  
CVR-nr. 39 46 31 13

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. januar 2022

---

Ralph Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Håndværkerbyen 39 ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Håndværkerbyen 39 ApS Greve Strandvej 131 2670 Greve
	CVR-nr. 41273739
	Stiftelsesdato 10. september 2020
	Regnskabsår 1. januar 2021 - 31. december 2021
<b>Direktion</b>	Ralph Nielsen
<b>Revisor</b>	KRESTON CM Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K CVR-nr.: 39463113
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Håndværkerbyen 39 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. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 13. januar 2022

### Direktion

Ralph Nielsen

Håndværkerbyen 39 ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Håndværkerbyen 39 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Håndværkerbyen 39 ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 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 den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet. 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 opstilling 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.

København, den 13. januar 2022

**KRESTON CM**

**Statsautoriseret Revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 39463113

Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

mne33750

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at besidde ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. 131.304, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 4.015.821, og en egenkapital på kr. 262.622.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Håndværkerbyen 39 ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af visse bestemmelser fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Omlægning af regnskabsår

Selskabet har omlagt regnskabsåret fra 30. juni til 31. december. Balancedagen er herefter 31. december. Sammenligningstallene omfatter 6 måneder, mens regnskabsperioden for indeværende år omfatter 12 måneder.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration samt ejendommens drift.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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 vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5,5% og 6,5 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### Omsætningaktiver

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender består af øvrige tilgodehavender som ikke stammer fra salg af varer og tjenesteydelser.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Håndværkerbyen 39 ApS

### Resultatopgørelse

		2021	1/7 2020 - 31/12
	Note	kr.	2020
			kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>189.647</b>	<b>137.038</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		57.313	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>246.960</b>	<b>137.038</b>
Finansielle omkostninger	1	-78.621	-45.408
<b>Resultat før skat</b>		<b>168.339</b>	<b>91.630</b>
Skat af årets resultat	2	-37.035	-20.159
<b>Årets resultat</b>		<b>131.304</b>	<b>71.471</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		131.304	71.471
<b>Resultatdisponering</b>		<b>131.304</b>	<b>71.471</b>

## Håndværkerbyen 39 ApS

### Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	4.000.000	3.883.750
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.000.000</b>	<b>3.883.750</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.000.000</b>	<b>3.883.750</b>
Andre tilgodehavender		0	100.579
Periodeafgrænsningsposter		0	3.700
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>104.279</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>15.821</b>	<b>69.636</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.821</b>	<b>173.915</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.015.821</b>	<b>4.057.665</b>

Håndværkerbyen 39 ApS

Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		222.622	91.318
<b>Egenkapital</b>		<b>262.622</b>	<b>131.318</b>
Hensættelser til udskudt skat		43.630	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>43.630</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter		1.706.961	1.795.494
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.706.961</b>	<b>1.795.494</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		88.858	88.188
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	19.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.809.906	1.929.438
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		13.564	20.159
Anden gæld		1.049	0
Deposita		75.231	73.756
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.002.608</b>	<b>2.130.853</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.709.569</b>	<b>3.926.347</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.015.821</b>	<b>4.057.665</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Andre noteoplysninger	7		

## Håndværkerbyen 39 ApS

### Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	91.318	131.318
Årets resultat	0	131.304	131.304
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>222.622</b>	<b>262.622</b>

## Noter

	2021	1/7 2020 - 31/12 2020
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	35.468	15.427
Andre finansielle omkostninger	43.153	29.981
	<b>78.621</b>	<b>45.408</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-6.595	20.159
	<b>-6.595</b>	<b>20.159</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.883.750	3.343.750
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	58.937	540.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>3.942.687</b>	<b>3.883.750</b>
Årets opskrivninger	57.313	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>57.313</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.000.000</b>	<b>3.883.750</b>

Følgende forudsætninger er anvendt ved værdiansættelsen:

- Tomgang 2%
- Vedligeholdelse: 70 kr. pr. kvm.

Ejendommen er beliggende i Greve og anvendes til kontor, lager og produktion.

Afkastkravet udgør 6,0%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med t.kr. 244. Et fald af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med t.kr. 428.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.737.918	90.450	1.365.933
Låneomkostninger	-30.957	-1.592	-24.589
	<b>1.706.961</b>	<b>88.858</b>	<b>1.341.344</b>

## Noter

2021 1/7 2020 - 31/12  
2020

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten Sunny Hill ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit bank er der tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 668 i ejendommen beliggende på adressen Håndværkervej 39, 2670 Greve til bogførte værdi t.kr. 4.000.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut t.kr. 1.828 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 4.000.

### 7. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

	Værdi ultimo indregnet i balancen
Investeringsejendom	4.000.000

Dagsværdiregulering optaget i resultatopgørelsen under dagsværdireguleringer af investeringsaktiver udgør t.kr. 57.

# PENNEO

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

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

## Ralph Søren Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-837707816366

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-01-17 16:41:57 UTC

NEM ID 

## Jacob Hjort

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39463113-RID:1251101349483

IP: 87.54.xxx.xxx

2022-01-18 07:11:16 UTC

NEM ID 

## Ralph Søren Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-837707816366

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-01-18 07:16:31 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ATDWH-QZWTV-JUH5J-WES15-J0MAO-85QGF

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>