



Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973
VEJERS HAVVEJ 32, 6853 VEJERS STRAND
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 1. oktober 2024

Anne Birgit Kruse

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973 Vejers Havvej 32 6853 Vejers Strand
	CVR-nr.: 46 56 32 12 Stiftet: 24. juli 1973 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Hanne Kruse Bertelsen Mette Smidt Foss Peter Mathias Smidt Anne Birgit Kruse
Direktion	Anne Birgit Kruse
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973.

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejers Strand, den 24. september 2024

Direktion:

Anne Birgit Kruse

Bestyrelse:

Hanne Kruse Bertelsen

Mette Smidt Foss

Peter Mathias Smidt

Anne Birgit Kruse

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973

Vi har opstillet årsregnskabet for ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973 for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 24. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen
Registreret revisor
MNE-nr. mne16029

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til bolig.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følge af markedssituationen i lokalområdet på ejendomsmarkedet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		1.203.965	1.005.205
Personaleomkostninger.....	1	-87.500	-60.092
Af- og nedskrivninger.....		-39.034	-39.034
Andre driftsomkostninger.....		-4.366	-7.429
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-101.450	158.536
DRIFTSRESULTAT		971.615	1.057.186
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	2	0	11.360
Andre finansielle indtægter	3	734	0
Andre finansielle omkostninger.....	4	-226.087	-184.331
RESULTAT FØR SKAT.....		746.262	884.215
Skat af årets resultat.....	5	-191.399	-158.615
ÅRETS RESULTAT		554.863	725.600
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		554.863	725.600
I ALT.....		554.863	725.600

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Produktionsanlæg og maskiner.....		195.172	234.206
Investeringsjendomme.....		13.433.913	13.535.363
Materielle anlægsaktiver.....	6	13.629.085	13.769.569
Andre værdipapirer.....		15.931	21.809
Finansielle anlægsaktiver.....	7	15.931	21.809
ANLÆGSAKTIVER.....		13.645.016	13.791.378
Andre tilgodehavender.....		17.141	5.868
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.950	0
Tilgodehavender.....		20.091	5.868
Likvide beholdninger.....		23.821	207.131
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		43.912	212.999
AKTIVER.....		13.688.928	14.004.377

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital.....		2.800.000	2.800.000
Overført resultat.....		971.200	416.337
EGENKAPITAL.....		3.771.200	3.216.337
Hensættelse til udskudt skat.....		22.560	24.354
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		22.560	24.354
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.975.208	8.298.042
Selskabsskat.....		186.248	196.680
Langfristede gældsforpligtelser.....	8	8.161.456	8.494.722
Gæld til realkreditinstitutter.....		320.000	314.700
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		37.950	34.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.000	37.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.012.874	1.570.267
Selskabsskat.....		0	6
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	55
Anden gæld.....		337.888	311.636
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.733.712	2.268.964
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		9.895.168	10.763.686
PASSIVER.....		13.688.928	14.004.377
Eventualposter mv.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	2.800.000	416.337	3.216.337
Forslag til resultatdisponering.....		554.863	554.863
Egenkapital 30. juni 2024.....	2.800.000	971.200	3.771.200

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	87.500	60.000	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	92	
	87.500	60.092	
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder			2
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	11.360	
	0	11.360	
Andre finansielle indtægter			3
Finansielle indtægter i øvrigt.....	734	0	
	734	0	
Andre finansielle omkostninger			4
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	39.729	0	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	186.358	184.331	
	226.087	184.331	
Skat af årets resultat			5
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	193.248	196.680	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-55	0	
Regulering af udskudt skat.....	-1.794	-38.065	
	191.399	158.615	
Materielle anlægsaktiver			6
kr.			
	Produktions-	Investerings-	
	anlæg og	ejendomme	
	maskiner		
Kostpris 1. juli 2023.....	390.341	17.963.613	
Kostpris 30. juni 2024.....	390.341	17.963.613	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2023.....	156.135	0	
Årets afskrivninger.....	39.034	0	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....	195.169	0	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....	0	-4.428.250	
Årets værdireguleringer.....	0	-101.450	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....	0	-4.529.700	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	195.172	13.433.913	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

6

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 30. juni 2024.....	13.433.913
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-101.450

Investeringsejendomme består af boligejendomme i Midtjylland, primært en-familieshuse, som er anskaffet mellem år 1988 og 2003. Ejendommene er fuldt udlejet. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det anvendte driftsafkast er baseret på det kommende års huslejeindtægter med en 100 % udlejningsprocent fratrukket skønnede driftsudgifter vedrørende ejendommene.

Ved beregningerne er anvendt et forventet samlet driftafkast på i alt 898.650 kr. og de anvendte afkastkrav er 6,90 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommensbeliggenhed mv.

Ændringer i afkastkravet for investeringsejendommene vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendommene i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Selskabets ejendomme indregnes til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Der foretages således løbende værdireguleringer, hvorfor der ikke afskrives på ejendommene.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er forbundet med usikkerhed og skøn som følger af markedssituationen i lokalområdet på ejendomsmarkedet.

Såfremt afkastkravet forhøjes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene falde med 455 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen negativt før skat med 455 t.kr.

Såfremt afkastkravet sænkes med 0,25 %, vil den opgjorte værdi af investeringsejendommene stige med 490 t.kr. Således påvirkes resultatopgørelsen og egenkapitalen positivt før skat med 490 t.kr.

Finansielle anlægsaktiver

7

kr.	Andre værdipapirer
Kostpris 1. juli 2023.....	21.809
Afgang.....	-5.878
Kostpris 30. juni 2024.....	15.931
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....	15.931

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					8
kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.295.208	320.000	7.039.242	8.612.742	
Selskabsskat.....	186.248	0	0	196.680	
	8.481.456	320.000	7.039.242	8.809.422	
 Eventualposter mv.					 9
Eventualforpligtelser					
Ingen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 10
Til sikkerhed for bankgæld og kreditforeningsgæld har virksomheden stillet sikkerhed i ejerpantebreve på nominelt 12.440 tkr. Ejerpantebreve omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:					
Investerings ejendomme.....				13.433.913	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ARTISAN HUSE A/S AF 1/7 1973 for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Hvor der leveres produkter med høj grad af individuel tilpasning, foretages indregning i nettoomsætningen i takt med, at produktionen udføres, hvorved omsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejder (produktionsmetoden). Denne metode anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på kontrakten og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan skønnes pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realisabel.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med fuld eliminering af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner.....	10 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter desuden andre kapitalandele, der ikke forventes afhændet. Disse måles til kostpris, da kapitalandelene er unoterede.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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 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 realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.