

# Håndværkerbyen 14, 16 og 18, Greve A/S

Greve Bygade 28, 2670 Greve  
CVR-nr. 78 03 83 14

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 16.06.23

Birthe Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

---

---

**Selskabet**

---

Håndværkerbyen 14, 16 og 18, Greve A/S  
Greve Bygade 28  
2670 Greve  
Danmark

Hjemsted: Greve  
CVR-nr.: 78 03 83 14  
Stiftet: 5. januar 1985  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
37. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Birthe Nielsen

---

**Bestyrelse**

---

Jacob Thomas Nielsen, formand  
Birthe Nielsen  
Mads Anders Nielsen  
Rikke Anne Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea Bank Danmark

---

**Modervirksomhed**

---

F.H. Greve ApS, Greve

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for Håndværkerbyen 14, 16 og 18, Greve A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 26. april 2023

### **Direktionen**

Birthe Nielsen

### **Bestyrelsen**

Jacob Thomas Nielsen  
Formand

Birthe Nielsen

Mads Anders Nielsen

Rikke Anne Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i Håndværkerbyen 14, 16 og 18, Greve A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Håndværkerbyen 14, 16 og 18, Greve A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 26. april 2023

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Zanoni Lønsbo

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne44141

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 367.140 mod DKK 466.122 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.722.280.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
	<b>538.618</b>	<b>590.285</b>
	-60.240	-60.240
	<b>478.378</b>	<b>530.045</b>
1	14.709	14.418
2	-5.409	-14.103
	<b>9.300</b>	<b>315</b>
	<b>487.678</b>	<b>530.360</b>
	-120.538	-64.238
	<b>367.140</b>	<b>466.122</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	200.000	300.000
	167.140	166.122
	<b>367.140</b>	<b>466.122</b>

	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Investeringsejendomme	1.142.352	1.202.592
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.142.352</b>	<b>1.202.592</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.142.352</b>	<b>1.202.592</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	743.434	728.725
Andre tilgodehavender	0	885
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>743.434</b>	<b>729.610</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>395.699</b>	<b>749.928</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.139.133</b>	<b>1.479.538</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.281.485</b>	<b>2.682.130</b>
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	1.022.280	855.140
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.722.280</b>	<b>1.655.140</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.219	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	139.989	565.973
Deposita	194.554	194.554
Selskabsskat	120.538	129.932
Anden gæld	96.905	136.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>559.205</b>	<b>1.026.990</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>559.205</b>	<b>1.026.990</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.281.485</b>	<b>2.682.130</b>

3 Eventualforpligtelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21				
Saldo pr. 01.01.21	500.000	689.018	0	1.189.018
Forslag til resultatdisponering	0	166.122	300.000	466.122
Saldo pr. 31.12.21	500.000	855.140	300.000	1.655.140
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Saldo pr. 01.01.22	500.000	855.140	300.000	1.655.140
Betalt udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Forslag til resultatdisponering	0	167.140	200.000	367.140
Saldo pr. 31.12.22	500.000	1.022.280	200.000	1.722.280

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.709	14.418
I alt	14.709	14.418
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.251	9.065
Øvrige finansielle omkostninger	3.158	5.038
I alt	5.409	14.103

### 3. Eventualforpligtelser

#### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet F.H. Greve ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

##### RESULTATOPGØRELSE

###### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

###### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

###### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**4. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

##### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening. Udskudt skatteaktiv vedrørende grunde og bygninger indregnes ikke, da værdien er behæftet med stor usikkerhed.

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.

##### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

##### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.