BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Håndværkernes Ejendomsselskab ApS

CVR-nr. 32 26 39 92

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 01.04.15

Ronni Larsen
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Næstved
Handelsskolevej 1
4700 Næstved

Tel.: 55 77 08 77
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Håndværkernes Ejendomsselskab ApS
Bag Stadion 17
4220 Korsør
Hjemsted: Korsør
CVR-nr.: 32 26 39 92

Direktion

Ronni Larsen

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Handelsbanken

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 for Håndværkernes Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 18. marts 2015

Direktionen

Ronni Larsen

Til kapitalejerne i Håndværkernes Ejendomsselskab ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Håndværkernes Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 18. marts 2015

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Holmegaard Frandsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at foretage passiv investering i ejendomme samt anden hermed beslægtet virksomheden.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK 11.988 mod DKK -20.779 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK 19.861.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens opfattelse at selskabets resultater i de kommende år vil være af en størrelse, der gør, at selskabskapitalen reetableres.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note		2014 DKK	2013 DKK
	Bruttofortjeneste	**121.539**	**81.731**
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-48.093	-48.093
	Resultat af primær drift	**73.446**	**33.638**
	Andre finansielle indtægter	84	3.273
	Andre finansielle omkostninger	-42.003	-47.685
	Resultat før skat	**31.527**	**-10.774**
2	Skat af årets resultat	-19.539	-10.005
	Årets resultat	**11.988**	**-20.779**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	11.988	-20.779
I alt	**11.988**	**-20.779**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Grunde og bygninger	2.158.759	2.206.852
	Materielle anlægsaktiver i alt	**2.158.759**	**2.206.852**
	Anlægsaktiver i alt	**2.158.759**	**2.206.852**
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	46.724	49.057
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.331	2.247
	Udskudt skatteaktiv	4.462	4.621
	Andre tilgodehavender	26.877	26.392
	Tilgodehavender i alt	**80.394**	**82.317**
	Likvide beholdninger	**39.011**	**4.826**
	Omsætningsaktiver i alt	**119.405**	**87.143**
	Aktiver i alt	**2.278.164**	**2.293.995**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.14 DKK	31.12.13 DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-105.139	-117.127
3	**Egenkapital i alt**	**19.861**	**7.873**
	Gæld til realkreditinstitutter	1.815.599	1.883.658
4	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**1.815.599**	**1.883.658**
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	57.170	55.969
	Deposita	22.800	23.250
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.850	17.000
	Gæld til associerede virksomheder	255.644	235.644
	Selskabsskat	17.380	7.198
	Anden gæld	68.860	63.403
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**442.704**	**402.464**
	Gældsforpligtelser i alt	**2.258.303**	**2.286.122**
	Passiver i alt	**2.278.164**	**2.293.995**

5 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest-værdi, procent
Bygninger	5-50	0

Grunde afskrives ikke.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 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.

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det er ledelsens opfattelse at selskabets resultater i de kommende år vil være af en størrelse, der gør, at selskabskapitalen reetableres

	2014 DKK	2013 DKK
2. Skatter		
Årets aktuelle skat	19.380	9.200
Årets udskudte skat	159	805
I alt	19.539	10.005

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13		
Saldo pr. 01.01.13	125.000	-96.348
Forslag til resultatdisponering	0	-20.779
Saldo pr. 31.12.13	125.000	-117.127
Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14		
Saldo pr. 01.01.14	125.000	-117.127
Forslag til resultatdisponering	0	11.988
Saldo pr. 31.12.14	125.000	-105.139

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	57.170	1.560.000	1.872.769	1.939.627

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.873 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.827.