

K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16
Porcelænshaven 5A, 2 tv, 2000 Frederiksberg

Årsrapport for
2024

CVR-nr. 21 12 89 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2025.

Jannik Friis
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Egenkapitalopgørelse
- 12 Noter

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 23. april 2025

Bestyrelse

Kim Breyen

Per Henning Damm

Jannik Friis

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kommanditisterne i K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere virksomheden, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. april 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson
statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------|--|
| Selskabet | K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16 PorcelænsHAVEN 5A, 2 tv 2000 Frederiksberg |
| | CVR-nr.: 21 12 89 02 |
| | Stiftet: 22. december 1997 |
| | Hjemsted: Frederiksberg |
| | Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Kim Breyen Per Henning Damm Jannik Friis |
| Komplementar | ApS Hassel 14-16 |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendommen matr. nr. 20a Smørumnedre by, Smørum, beliggende Hassellunden 14-16, 2765 Smørum.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 og koncernens 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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|---|------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 3.363.936 | 3.609.036 |
| Andre eksterne omkostninger | -443.425 | -371.862 |
| Bruttoresultat | 2.920.511 | 3.237.174 |
| Andre finansielle indtægter | 14.419 | 13.799 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -302.055 | -241.298 |
| Årets resultat | 2.632.875 | 3.009.675 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 2.632.875 | 3.009.675 |
| Disponeret i alt | 2.632.875 | 3.009.675 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | <u>10.454</u> | <u>32.240</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>10.454</u> | <u>32.240</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>504.238</u> | <u>866.578</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>514.692</u> | <u>898.818</u> |
| | Aktiver i alt | <u>40.514.692</u> | <u>40.898.818</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
| Egenkapital | | |
| Stamkapital | 34.125.000 | 34.125.000 |
| Ikke indbetalt virksomhedskapital | -18.252.984 | -16.692.984 |
| Overført resultat | 10.191.934 | 7.559.059 |
| Egenkapital i alt | <u>26.063.950</u> | <u>24.991.075</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 11.157.896 | 12.176.901 |
| 5 Deposita | 1.472.095 | 1.739.609 |
| 6 ApS Hassel 14-16 | 312.754 | 299.446 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>12.942.745</u> | <u>14.215.956</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.048.269 | 1.080.000 |
| Anden gæld | 430.017 | 609.455 |
| Periodeafgrænsningsposter | 29.711 | 2.332 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.507.997</u> | <u>1.691.787</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>14.450.742</u> | <u>15.907.743</u> |
| Passiver i alt | <u>40.514.692</u> | <u>40.898.818</u> |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Ikke indbetalt virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 34.125.000 | -16.692.984 | 7.559.059 | 24.991.075 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 2.632.875 | 2.632.875 |
| Udlodning | 0 | -1.560.000 | 0 | -1.560.000 |
| | <u>34.125.000</u> | <u>-18.252.984</u> | <u>10.191.934</u> | <u>26.063.950</u> |

Noter

| | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 20.863 | 19.807 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>281.192</u> | <u>221.491</u> |
| | <u>302.055</u> | <u>241.298</u> |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | <u>42.669.321</u> | <u>42.669.321</u> |
| Kostpris ultimo | <u>42.669.321</u> | <u>42.669.321</u> |
| Regulering til dagsværdi primo | <u>-2.669.321</u> | <u>-2.669.321</u> |
| Regulering til dagsværdi ultimo | <u>-2.669.321</u> | <u>-2.669.321</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>40.000.000</u> | <u>40.000.000</u> |

Virksomhedens investeringsejendomme består af 1 industri- og logistikejendom på i alt 7.045 m² beliggende i Smørum.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt
 +/- Reguleringer til lejen
 - Vedligeholdelsesomkostninger
 - Driftsomkostninger
 - Administration
 = Reguleret driftsresultat
 / Afkastprocent
 = Bruttoværdi
 + Deposita og forudbetalt leje

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

| | |
|--|-----|
| Afkastkrav, erhverv, Smørum (%) | 8 |
| Tomgangsprocent, kontor, Smørum (%) | 10 |
| Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.) | 475 |

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 40.000 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 2.229 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.679 t.kr.

4. Gæld til realkreditinstitutter

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 12.206.165 | 13.256.901 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-1.048.269</u> | <u>-1.080.000</u> |
| | <u>11.157.896</u> | <u>12.176.901</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>6.861.496</u> | <u>7.690.000</u> |

5. Deposita

| | | |
|----------|-------------------------|-------------------------|
| Deposita | <u>1.472.095</u> | <u>1.739.609</u> |
| | <u>1.472.095</u> | <u>1.739.609</u> |

6. ApS Hassel 14-16

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Langfristet gæld til ApS Hassel 14-16 | <u>312.754</u> | <u>299.446</u> |
| | <u>312.754</u> | <u>299.446</u> |

Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.206 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 40.000 t.kr.