

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

Årsrapport

2025

CVR-nr. 21 12 89 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. april 2026.

Jannik Friis
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. marts 2026

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 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

København, den 16. marts 2026

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Leif Tomasson

statsautoriseret revisor
mne25346

Selskabsoplysninger

Selskabet

K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16
Porcelæns haven 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

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 varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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

Investeringsjendomme 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 nettorealiseringsværdien 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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats 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>2025</u>	<u>2024</u>
Lejeindtægter	2.989.828	3.363.936
Andre eksterne omkostninger	-388.808	-443.425
Værdiregulering af investeringsejendomme	-4.000.000	0
Bruttoresultat	-1.398.980	2.920.511
Andre finansielle indtægter	1.357	14.419
3 Øvrige finansielle omkostninger	-309.017	-302.055
Resultat før skat	-1.706.640	2.632.875
Årets resultat	-1.706.640	2.632.875
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	2.632.875
Disponeret fra overført resultat	-1.706.640	0
Disponeret i alt	-1.706.640	2.632.875

Balance 31. december

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>36.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>36.000.000</u>	<u>40.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.156	0
	Andre tilgodehavender	<u>8.635</u>	<u>10.454</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>19.791</u>	<u>10.454</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.218.765</u>	<u>504.238</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.238.556</u>	<u>514.692</u>
	Aktiver i alt	<u>37.238.556</u>	<u>40.514.692</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	34.125.000	34.125.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-18.812.984	-18.252.984
Overført resultat	<u>8.485.294</u>	<u>10.191.934</u>
Egenkapital i alt	<u>23.797.310</u>	<u>26.063.950</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	10.099.419	11.157.896
6 Deposita	1.459.136	1.472.095
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>322.480</u>	<u>312.754</u>
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.881.035</u>	<u>12.942.745</u>
7 Kortfristet del af langfristet gæld	1.058.477	1.048.269
Anden gæld	501.734	430.017
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>29.711</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.560.211</u>	<u>1.507.997</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>13.441.246</u>	<u>14.450.742</u>
Passiver i alt	<u>37.238.556</u>	<u>40.514.692</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Medarbejderforhold

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Ikke indbetalt virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	34.125.000	-18.252.984	10.191.934	26.063.950
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	-1.706.640	-1.706.640
Udlodning	0	-560.000	0	-560.000
	<u>34.125.000</u>	<u>-18.812.984</u>	<u>8.485.294</u>	<u>23.797.310</u>

Noter

1. 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.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	21.619	20.863
Andre finansielle omkostninger	<u>287.398</u>	<u>281.192</u>
	<u>309.017</u>	<u>302.055</u>
4. 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	-2.669.321	-2.669.321
Årets regulering til dagsværdi	<u>-4.000.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-6.669.321</u>	<u>-2.669.321</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.000.000</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

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent
- = Bruttoværdi
- + Deposita og forudbetalt leje
- 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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>31/12 2025</u>
Afkastkrav, erhverv, kontor, Smørum (%)	8,5
Afkastkrav, erhverv, lager, Smørum (%)	7,5
Tomgangsprocent, Smørum (%)	42
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.), gns	675

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 36.000 t.kr. pr. 31. december 2025. 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 til 34.608 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien til 39.447 t.kr.

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	11.157.896	12.206.165
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.058.477</u>	<u>-1.048.269</u>
	<u>10.099.419</u>	<u>11.157.896</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>5.760.581</u>	<u>6.861.496</u>

6. Deposita

Deposita i alt	<u>1.459.136</u>	<u>1.472.095</u>
----------------	------------------	------------------

Noter

7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Kortfristet del af lang-	Langfristet gæld
	<u>31/12 2025</u>	<u>fristet gæld</u>	<u>31/12 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.157.896	1.058.477	10.099.419
Deposita	1.459.136	0	1.459.136
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>322.480</u>	<u>0</u>	<u>322.480</u>
	<u>12.939.512</u>	<u>1.058.477</u>	<u>11.881.035</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.158 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 36.000 t.kr.