

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

Årsrapport for
2021

CVR-nr. 21 12 89 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2022.

Jannik Friis
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsesberetning

- 5 Selskabsoplysninger
- 6 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

- 7 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Egenkapitalopgørelse
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 12. april 2022

Bestyrelse

Türkan Damm

Kim Breyen

Jannik Friis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S Ejendomsselskabet Hassel 14-16 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at virksomheden ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 12. april 2022

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 23. regnskabsår |
| Bestyrelse | Türkan Damm Kim Breyen Jannik Friis |
| Komplementar | ApS Hassel 14-16 |
| Revision | Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Øster Allé 42 2100 København Ø |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendommen matr. nr. 20a Smørumnedre by, Smørum, beliggende Hassellunden 14-16, 2765 Smørum.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 3.083 t.kr. mod 2.927 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat udgør 7.386 t.kr. mod 1.510 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. 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 ejendomme”.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|------------------|------------------|
| Lejeindtægter | 3.083.294 | 2.927.014 |
| Andre eksterne omkostninger | -511.752 | -651.861 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 5.100.000 | 0 |
| Bruttoresultat | 7.671.542 | 2.275.153 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -285.479 | -765.105 |
| Årets resultat | 7.386.063 | 1.510.048 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 7.386.063 | 1.510.048 |
| Disponeret i alt | 7.386.063 | 1.510.048 |

Balance 31. december

| Aktiver | | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--------------------------|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 1 | Investeringsejendomme | 40.000.000 | 34.900.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>40.000.000</u> | <u>34.900.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>40.000.000</u> | <u>34.900.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Andre tilgodehavender | 31.308 | 33.461 |
| | Tilgodehavender i alt | <u>31.308</u> | <u>33.461</u> |
| | Likvide beholdninger | 790.060 | 870.840 |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>821.368</u> | <u>904.301</u> |
| | Aktiver i alt | <u>40.821.368</u> | <u>35.804.301</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Egenkapital | | |
| Stamkapital | 34.125.000 | 34.125.000 |
| Ikke indbetalt virksomhedskapital | -13.012.984 | -11.572.984 |
| Overført resultat | 1.918.438 | -5.467.625 |
| Egenkapital i alt | <u>23.030.454</u> | <u>17.084.391</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 2 Gæld til realkreditinstitutter | 14.319.876 | 15.599.501 |
| Deposita | 1.568.584 | 1.397.650 |
| ApS Hassel 14-16 | 279.763 | 276.030 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>16.168.223</u> | <u>17.273.181</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 1.100.000 | 900.000 |
| Anden gæld | 520.359 | 546.565 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.332 | 164 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>1.622.691</u> | <u>1.446.729</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>17.790.914</u> | <u>18.719.910</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>40.821.368</u> | <u>35.804.301</u> |
| | | |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Stamkapital</u> | <u>Ikke indbetalt virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---|--------------------|--|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2020 | 34.125.000 | -10.772.984 | -6.977.673 | 16.374.343 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 1.510.048 | 1.510.048 |
| Udlodning | 0 | -800.000 | 0 | -800.000 |
| Egenkapital 1. januar 2021 | 34.125.000 | -11.572.984 | -5.467.625 | 17.084.391 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 0 | 7.386.063 | 7.386.063 |
| Udlodning | 0 | -1.440.000 | 0 | -1.440.000 |
| | <u>34.125.000</u> | <u>-13.012.984</u> | <u>1.918.438</u> | <u>23.030.454</u> |

Noter

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| 1. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris primo | 42.669.321 | 42.669.321 |
| Kostpris ultimo | 42.669.321 | 42.669.321 |
| Regulering til dagsværdi primo | -7.769.321 | -7.769.321 |
| Årets regulering til dagsværdi | 5.100.000 | 0 |
| Regulering til dagsværdi ultimo | -2.669.321 | -7.769.321 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 40.000.000 | 34.900.000 |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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.

Ejendommen er en blandet industri- og logistikejendom beliggende i Hassellunden i Smørum.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Afkastet er i 2021 vurderet til 7,9%, under hensyntagen til ejendommens karakteristika.

Den offentlige vurdering af ejendommen, ifølge seneste vurdering, udgør 25.000 t.kr., heraf udgør grundværdien 6.087 t.kr.

Noter

| | <u>31/12 2021</u> | <u>31/12 2020</u> |
|---|--------------------------|--------------------------|
| 2. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 15.419.876 | 16.499.501 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-1.100.000</u> | <u>-900.000</u> |
| | <u>14.319.876</u> | <u>15.599.501</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>9.993.000</u> | <u>11.724.000</u> |
| | | |
| 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.420 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 40.000 t.kr. | | |