

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

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 21 12 89 02

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. marts 2024.

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 2023

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 18. marts 2024

Bestyrelse

Türkan Damm

Kim Breyen

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 18. marts 2024

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 25. 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 3.609 t.kr. mod 3.314 t.kr. sidste år.

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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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.

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 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 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>2023</u>	<u>2022</u>
Lejeindtægter	3.609.036	3.314.071
Andre eksterne omkostninger	-371.862	-424.063
Bruttoresultat	3.237.174	2.890.008
1 Øvrige finansielle omkostninger	-227.499	-259.064
Årets resultat	3.009.675	2.630.944
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.009.675	2.630.944
Disponeret i alt	3.009.675	2.630.944

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsjendomme	40.000.000	40.000.000
	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	32.240	21
	Tilgodehavender i alt	<u>32.240</u>	<u>21</u>
	Likvide beholdninger	<u>866.578</u>	<u>1.087.991</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>898.818</u>	<u>1.088.012</u>
	Aktiver i alt	<u>40.898.818</u>	<u>41.088.012</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Stamkapital	34.125.000	34.125.000
Ikke indbetalt virksomhedskapital	-16.692.984	-14.772.984
Overført resultat	7.559.059	4.549.382
Egenkapital i alt	<u>24.991.075</u>	<u>23.901.398</u>
Gældsforpligtelser		
3 Gæld til realkreditinstitutter	12.176.901	13.256.672
Deposita	1.739.609	1.673.197
ApS Hassel 14-16	299.446	287.987
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.215.956</u>	<u>15.217.856</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	1.080.000	1.083.000
Anden gæld	609.455	628.496
Periodeafgrænsningsposter	2.332	257.262
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.691.787</u>	<u>1.968.758</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>15.907.743</u>	<u>17.186.614</u>
Passiver i alt	<u>40.898.818</u>	<u>41.088.012</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Stamkapital</u>	<u>Ikke indbetalt virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	34.125.000	-13.012.984	1.918.438	23.030.454
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	2.630.944	2.630.944
Udlodning	0	-1.760.000	0	-1.760.000
Egenkapital 1. januar 2023	34.125.000	-14.772.984	4.549.382	23.901.398
Årets overførte overskud eller underskud	0	0	3.009.677	3.009.677
Udlodning	0	-1.920.000	0	-1.920.000
	<u>34.125.000</u>	<u>-16.692.984</u>	<u>7.559.059</u>	<u>24.991.075</u>

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	19.807	19.474
Andre finansielle omkostninger	<u>207.692</u>	<u>239.590</u>
	<u>227.499</u>	<u>259.064</u>
2. 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>

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 2023 vurderet til 7,5%, 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.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.208 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 24.991 t.kr. til 20.783 t.kr.

3. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	13.256.901	14.339.672
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.080.000</u>	<u>-1.083.000</u>
	<u>12.176.901</u>	<u>13.256.672</u>
 Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	 <u>7.690.000</u>	 <u>0</u>

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.257 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 40.000 t.kr.