



## Hareskov A/S

Marie Grubbes Alle 43  
2800 Kongens Lyngby  
CVR-nr. 33376081

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.06.2023

---

**Jesper Skak**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2022	8
Balance pr. 31.12.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2022	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Hareskov A/S  
Marie Grubbes Alle 43  
2800 Kongens Lyngby

CVR-nr.: 33376081  
Hjemsted: Gladsaxe  
Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Bestyrelse

Anders Skak  
Jesper Skak  
Anne-Mette Hansen

## Direktion

Jesper Skak, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
2300 København S

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Hareskov A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 12.06.2023

## Direktion

**Jesper Skak**  
direktør

## Bestyrelse

**Anders Skak**

**Jesper Skak**

**Anne-Mette Hansen**

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Hareskov A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Hareskov A/S for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 for 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 selskabet, 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. Fejlinformation 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 brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 anvendte 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 selskabet 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.

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 herudover 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 12.06.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Thomas Frommelt Hertz**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne31543

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, projektudvikling og salg af fast ejendom, herunder at fungere som administrativ forretningsførende i udviklingssager.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i årets haft et overskud på 361 t.kr. mod et overskud på 768 t.kr sidste år. Årets resultat anses af ledelsen som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>618.758</b>	<b>691.221</b>
Personaleomkostninger	2	(80.757)	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>538.001</b>	<b>691.221</b>
Andre finansielle omkostninger	3	(188.093)	(191.713)
<b>Resultat før skat</b>		<b>349.908</b>	<b>499.508</b>
Skat af årets resultat	4	11.206	268.357
<b>Årets resultat</b>		<b>361.114</b>	<b>767.865</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		361.114	767.865
<b>Resultatdisponering</b>		<b>361.114</b>	<b>767.865</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		12.434.219	12.434.219
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>12.434.219</b>	<b>12.434.219</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.434.219</b>	<b>12.434.219</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.263	268.357
Periodeafgrænsningsposter		10.808	7.804
<b>Tilgodehavender</b>		<b>35.071</b>	<b>276.161</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>324.832</b>	<b>225.420</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>359.903</b>	<b>501.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.794.122</b>	<b>12.935.800</b>

**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		2.090.065	1.728.951
<b>Egenkapital</b>		<b>2.590.065</b>	<b>2.228.951</b>
Udskudt skat		13.057	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>13.057</b>	<b>0</b>
Bankgæld		5.777.901	6.248.934
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.777.901</b>	<b>6.248.934</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	465.120	351.714
Deposita		225.281	201.039
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.000	22.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.693.113	3.883.162
Anden gæld	7	7.585	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.413.099</b>	<b>4.457.915</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.191.000</b>	<b>10.706.849</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.794.122</b>	<b>12.935.800</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	1.728.951	2.228.951
Årets resultat	0	361.114	361.114
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.090.065</b>	<b>2.590.065</b>

# Noter

## 1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets kapitalejer ikke vil kræve sit tilgodehavende indfriet. Selskabet har modtaget en tilbagetrædelseserklæring fra selskabets kapitalejere for dets tilgodehavende på 3.683.113 kr., som ikke vil blive indfriet ud over, hvad driften i selskabet tillader som going concern. Tilbagetrædelseserklæringen gælder indtil 30. juni 2024, hvorefter det bortfalder i sin helhed. På dette grundlag er årsrapporten for 2022 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

## 2 Personaleomkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Gager og lønninger	80.000	0
Andre omkostninger til social sikring	757	0
	<b>80.757</b>	<b>0</b>
Antal ansatte pr. balancedagen	1	0

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	78.308	76.979
Renteomkostninger i øvrigt	109.785	114.734
	<b>188.093</b>	<b>191.713</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	13.057	0
Refusion i sambeskatning	(24.263)	(268.357)
	<b>(11.206)</b>	<b>(268.357)</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	11.121.182
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.121.182</b>
Opskrivninger primo	1.313.037
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.313.037</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.434.219</b>

Selskabets ejendomme er 3 boligejendomme beliggende i Nordsjælland. Der er anvendt et afkastkrav på 5,5%. Ved anvendelse af 5,25% ville værdien af investeringsejendommene være 626 t.kr. højere. Ved anvendelse af 5,75% ville værdien af investeringsejendommene være 571 t.kr. lavere.

## 6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Bankgæld	465.120	351.714	5.777.901	4.443.571
	<b>465.120</b>	<b>351.714</b>	<b>5.777.901</b>	<b>4.443.571</b>

## 7 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	7.585	0
	<b>7.585</b>	<b>0</b>

## 8 Eventualforpligtelser

	2021 kr.
Andre eventualforpligtelser	37.849
<b>Eventualforpligtelser i alt</b>	<b>37.849</b>

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jesper Skak Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld på i alt 5.778 t.kr er sikret ved pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 12.434 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.