



## Hareskov A/S

Bagsværd Hovedgade 216  
2880 Bagsværd  
CVR-nr. 33376081

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.08.2020

---

**Jesper Skak**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Hareskov A/S

Bagsværd Hovedgade 216

2880 Bagsværd

CVR-nr.: 33376081

Hjemsted: Gladsaxe

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Bestyrelse

Anders Skak

Jesper Skak

Anne-Mette Hansen

## Direktion

Jesper Skak

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bagsværd, den 31.08.2020

## Direktion

**Jesper Skak**

## Bestyrelse

**Anders Skak**

**Jesper Skak**

**Anne-Mette Hansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Hareskov A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hareskov A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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 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.

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 31.08.2020

### **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 35 t.kr. mod et underskud på 135 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>525.404</b>	<b>340.907</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(490.459)	(475.935)
<b>Årets resultat</b>		<b>34.945</b>	<b>(135.028)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		34.945	(135.028)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>34.945</b>	<b>(135.028)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsjendomme		11.747.308	11.747.308
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>11.747.308</b>	<b>11.747.308</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.747.308</b>	<b>11.747.308</b>
Periodeafgrænsningsposter		7.922	7.390
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.922</b>	<b>7.390</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>667.833</b>	<b>619.645</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>675.755</b>	<b>627.035</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.423.063</b>	<b>12.374.343</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		831.715	796.770
<b>Egenkapital</b>		<b>1.331.715</b>	<b>1.296.770</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	7.166.139
Bankgæld		6.958.079	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.958.079</b>	<b>7.166.139</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	339.835	179.470
Bankgæld		0	18.135
Deposita		171.834	171.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.593.159	3.521.929
Periodeafgrænsningsposter		8.441	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.133.269</b>	<b>3.911.434</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.091.348</b>	<b>11.077.573</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.423.063</b>	<b>12.374.343</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	796.770	1.296.770
Årets resultat	0	34.945	34.945
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>831.715</b>	<b>1.331.715</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	71.230	69.290
Renteomkostninger i øvrigt	95.112	222.039
Øvrige finansielle omkostninger	324.117	184.606
	<b>490.459</b>	<b>475.935</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	10.195.592
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>10.195.592</b>
Opskrivninger primo	1.551.716
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.551.716</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.747.308</b>

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendomme er baseret på skøn, og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering at investeringsejendommenes værdi på i alt kr. 11.747 t.kr. er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2019, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

## 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	179.470	0	0
Bankgæld	339.835	0	6.958.079	5.258.904
	<b>339.835</b>	<b>179.470</b>	<b>6.958.079</b>	<b>5.258.904</b>

## 4 Eventualforpligtelser

Selskab i sambeskatning 100% ejet af et andet selskab: 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.

### **5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld på i alt 7.346 t.kr er sikret ved pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 11.747 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.

### 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.

## 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.