



**TALKOMPAGNIET**

STATSAUTORISERET REVISIONSVIRKSOMHED

## **K/S Haslevvej**

Hjorteroedsvej 16, 8500 Grenaa

CVR-nr.: 34 22 58 77

## **Årsrapport for 2022/23**

(1. juli 2022 - 30. juni 2023)

This document has esignatur Agreement-ID: 5e8e14HxOru250968892



## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring	4
<b>Ledelsesberetning m.v.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 – 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 – 12
Noter	13 – 14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for K/S Haslevvej.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.  
Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsårsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Grenaa, den 4. oktober 2023

Direktion:

Frank Larsen

Lars Bager

Henrik Munk Thomsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### *Til den daglige ledelse i K/S Haslevvej*

Vi har opstillet årsrapporten for K/S Haslevvej for perioden 1. juli 2022 – 30. juni 2023 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere specifikationerne i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Specifikationerne samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsperioderegnskabsloven.

Grenaa, den 4. oktober 2023

### **Talkompagniet**

Statsautoriseret Revisionsvirksomhed, Cvr-nr. 33534841

Martin Just Nielsen

Statsautoriseret revisor

Revisor-identifikationsnummer: MNE 33854

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

K/S Haslevvej  
Hjorteroedsvej 16  
8500 Grenaa

CVR-nr.: 34 22 58 77  
Hjemsted: Norddjurs kommune  
Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

### Komplementar

Komplementarselskabet Haslevvej ApS

### Pengeinstitut

Handelsbanken

### Revisor

Talkompagniet  
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed  
Nytov 5  
8500 Grenaa

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af at erhverve, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt anden hermed efter ledelsens skøn forbundet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af selskabets investeringsejendomme henvises til note 5.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for K/S Haslevvej for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg efter bestemmelserne for klasse C-virksomheder.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt Perioderegnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af ejendomme. Lejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration, operationelle leasingomkostninger, tab på debitorer mv.

Ydelser i forbindelse med operationelle leasingaftaler og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og- tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Som følge af at K/S Haslevvej ikke er et elstændigt skatteobjekt, omfatter årsrapporten ikke skat af selskabets driftsresultat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på værdien af byggerets m2 i området.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.



## Anvendt regnskabspraksis – fortsat

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

Noter	2022/2023	2021/2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-643.876</b>	<b>-1.048.282</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-643.876</b>	<b>-1.048.282</b>
Finansielle omkostninger	-102.086	-91.641
<b>Årets resultat</b>	<b>-745.962</b>	<b>-1.139.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-745.962	-1.139.922
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	0	0
Udbytte for året	0	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-745.962</b>	<b>-1.139.922</b>
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets afslutning	0	0

**Balance**

Noter	30/06 2023	30/06 2022
Investeringsejendomme	28.600.000	28.600.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.600.000</b>	<b>28.600.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	25.000
Andre tilgodehavender	8.437	130.024
Periodeafgrænsningsposter	42.668	0
Tilgodehavende i alt	51.105	155.024
Likvide beholdninger	0	119.655
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>51.105</b>	<b>274.679</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.651.105</b>	<b>28.874.679</b>

**Balance**

Noter	30/06 2023	30/06 2022
Virksomhedskapital	102.000	102.000
Overkurs ved emission	20.415	20.415
Øvrige reserver	21.000.000	21.000.000
Overført resultat	-7.019.965	-6.274.003
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>14.102.450</b>	<b>14.848.412</b>
Gæld til kreditinstitutter (langfristede)	1.150.000	2.170.315
Deposita	0	8.000
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.150.000	2.178.315
2 Gæld til kreditinstitutter (kortfristede)	801.045	800.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.641	103.278
Gæld til tilknyttede virksomheder	56.534	59.114
Anden gæld	12.385.435	10.885.560
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.398.655	11.847.952
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.548.655</b>	<b>14.026.267</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>28.651.105</b>	<b>28.874.679</b>
3 Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38		
4 Eventualforpligtelser og sikkerheder		
5 Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme		

<b>Noter</b>		2022/2023	2021/2022	
<b>1. Personalemkostninger</b>				
Gennemsnitlig antal ansatte		0	0	
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld ultimo	Langfristet gæld	Kortfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Gæld kreditinstitutter	1.950.000	1.150.000	800.000	0
Kassekredit	1.045	0	1.045	0
Deposita	0	0	0	0
	<u>1.951.045</u>	<u>1.150.000</u>	<u>801.045</u>	<u>0</u>

**3. Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 og § 38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultat- opgørelsen	Årets urealiserede tab indregnet i resultatop- gørelsen
Investeringsjendomme, erhverv	28.600.000	0	0

**4. Eventualforpligtelser og sikkerheder**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 1.951, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis rengskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 28.600 t.kr.

Der mangler endelig tinglysning af arealoverførsel fra Mellem Broerne 14. Ejendommen indgår i balancen med en rengskabsmæssig værdi på 4.160 t.kr.

**5. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme**

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene i dagsværdi, og der indgår således væsentlige rengskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

## Noter

### **5. Usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme - fortsat**

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendomme, vil have en direkte indflydelse på dagsværdien, ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Kundenr.: 315

## Frank Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Jørgen Larsen

Direktør

ID: 4a776f60-be57-4662-9bc2-8fda66372ba0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 21:29:42

Underskrevet med MitID



## Frank Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Jørgen Larsen

Dirigent

ID: 4a776f60-be57-4662-9bc2-8fda66372ba0

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 21:29:42

Underskrevet med MitID



## Lars Bager

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Bager

Direktør

ID: e3387214-2e0d-4411-9398-3b7164e6d484

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 06-10-2023 kl.: 08:16:34

Underskrevet med MitID



## Henrik Munk Thomsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Henrik Munk Thomsen

Direktør

ID: 54f6cf15-b04a-45af-ac18-6edab1689449

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 05-10-2023 kl.: 21:46:22

Underskrevet med MitID



## Martin Just Nielsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Martin Just Nielsen - revisor

Revisor

ID: 68624606

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 06-10-2023 kl.: 09:12:20

Underskrevet med NemID

NEM ID