

# Hasserislund A5 ApS

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 37 31 87 01

## Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.04.21

Karsten Olf Robdrup Stadsing  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Ledelsesberetning   | 6       |
| Resultatopgørelse   | 7       |
| Balance   | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse  | 10      |
| Noter   | 11 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Hasserislund A5 ApS  
c/o DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg  
Hjemsted: Frederiksberg  
CVR-nr.: 37 31 87 01  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Thomas Løth  
Karsten Olf Robdrup Stadsing

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Danske Bank  
Nykredit Erhverv

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for Hasserislund A5 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 9. april 2021

**Direktionen**

Thomas Løth

Karsten Olf Robdrup Stadsing

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Hasserislund A5 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Hasserislund A5 ApS for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 9. april 2021

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lindholt

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21381

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.20 - 31.12.20 udviser et resultat på DKK 210.992 mod DKK 275.727 for tiden 01.01.19 - 31.12.19. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.413.970.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende. Årets resultat er negativt påvirket af omkostninger til omprioritering på i alt t.DKK 937.

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

**Efterfølgende begivenheder**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise p.g.a. COVID-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

| Note                                   |  | 2020<br>DKK      | 2019<br>DKK      |
|--|--|------------------|------------------|
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>2.194.058</b> | <b>1.371.847</b> |
|  | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>2.194.058</b> | <b>1.371.847</b> |
|  | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0                | 0                |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b>       | <b>2.194.058</b> | <b>1.371.847</b> |
| 1                                      | Finansielle indtægter                        | 25.122           | 0                |
|  | Finansielle omkostninger                     | -1.948.243       | -1.018.351       |
|  | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>270.937</b>   | <b>353.496</b>   |
|  | Skat af årets resultat                       | -59.945          | -77.769          |
|  | <b>Årets resultat</b>                        | <b>210.992</b>   | <b>275.727</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |  |                  |                  |
|  | Overført resultat                            | 210.992          | 275.727          |
|  | <b>I alt</b>                                 | <b>210.992</b>   | <b>275.727</b>   |

| <b>AKTIVER</b> |  | 31.12.20          | 31.12.19          |
|----------------|--|-------------------|-------------------|
|                |  | DKK               | DKK               |
| Note           |  |                   |                   |
|                | Investeringsejendomme                        | 81.210.046        | 81.210.046        |
| 2              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        | <b>81.210.046</b> | <b>81.210.046</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>81.210.046</b> | <b>81.210.046</b> |
|                | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 27.267            | 4.348             |
|                | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.886.070         | 38.789            |
|                | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 147.228           | 96.688            |
|                | Andre tilgodehavender                        | 24.725            | 3.566             |
|                | Periodeafgrænsningsposter                    | 183.841           | 203.246           |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>2.269.131</b>  | <b>346.637</b>    |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>1.109.609</b>  | <b>2.381.180</b>  |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>3.378.740</b>  | <b>2.727.817</b>  |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>84.588.786</b> | <b>83.937.863</b> |



| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.20          | 31.12.19          |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|
|                 |  | DKK               | DKK               |
| Note            |  |                   |                   |
|                 | Selskabskapital                                    | 50.000            | 50.000            |
|                 | Overført resultat                                  | 20.363.970        | 20.152.978        |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>20.413.970</b> | <b>20.202.978</b> |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 5.721.682         | 5.661.737         |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>5.721.682</b>  | <b>5.661.737</b>  |
| 3               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 56.304.085        | 56.071.545        |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>56.304.085</b> | <b>56.071.545</b> |
| 3               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 733.748           | 761.766           |
|                 | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 171.970           | 108.409           |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 0                 | 189.720           |
|                 | Gæld til associerede virksomheder                  | 9.223             | 0                 |
|                 | Deposita   | 1.026.397         | 899.415           |
|                 | Anden gæld   | 148.487           | 5.417             |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 59.224            | 36.876            |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>2.149.049</b>  | <b>2.001.603</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>58.453.134</b> | <b>58.073.148</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>84.588.786</b> | <b>83.937.863</b> |

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført resultat |
|--|-----------------|-------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.19                           | 50.000          | 19.877.251        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 275.727           |
| Saldo pr. 31.12.19                           | 50.000          | 20.152.978        |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20 |                 |                   |
| Saldo pr. 01.01.20                           | 50.000          | 20.152.978        |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 210.992           |
| Saldo pr. 31.12.20                           | 50.000          | 20.363.970        |

|                                  | 2020<br>DKK | 2019<br>DKK |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| <b>1. Finansielle indtægter</b>  |             |             |
| Renter, tilknyttede virksomheder | 25.122      | 0           |

## 2. Materielle anlægsaktiver

| Beløb i DKK                        | Investerings-<br>ejendomme |
|------------------------------------|----------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.20              | 55.496.307                 |
| Tilgang i året                     | 0                          |
| Afgang i året                      | 0                          |
| Kostpris pr. 31.12.20              | 55.496.307                 |
| Dagsværdireguleringer pr. 01.01.20 | 25.713.739                 |
| Dagsværdireguleringer i året       | 0                          |
| Dagsværdireguleringer pr. 31.12.20 | 25.713.739                 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20 | 81.210.046                 |

Investeringsejendomme består af selvstændige matrikulerede lejligheder, som er værdiansat ud fra en gennemsnitlig kvadratmeterpris på t.DKK 24, hvilket vurderes at være en realistisk markedsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.20 | Gæld i alt<br>31.12.19 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 733.748             | 54.718.582             | 57.037.833             | 56.833.311             |
| I alt                          | 733.748             | 54.718.582             | 57.037.833             | 56.833.311             |

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

| Beløb i DKK   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.20                                      | 81.210.047                 |
| Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | 0                          |

Investeringsejendomme består af selvstændige matrikulerede lejligheder, som er værdiansat ud fra en gennemsnitlig kvadratmeterpris på t.DKK 24, hvilket vurderes at være en realistisk markedsværdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 58.374 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 81.210.

Til sikkerhed for gæld til Grundejerforeningen Poul Anker Bechs Vej er der udstedt pantebrev på t.DKK 315 med pant i investeringsejendomme.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmkostninger og administrationsomkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat kvadratmeterpris, der vurderes at være en realistisk markedsværdi. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.