



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**HASSERISLUND D9 APS**

**C/O SPAR NORD EJENDOMSADM. 67-1, ØSTRE HAVNEPROMENADE 26, ØSTRE HAVNEPROMENADE  
26, 9000 AALBORG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2020 - 30. SEPTEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. januar 2022

---

Henrik Lybæk Christensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Hasserislund D9 ApS c/o Spar Nord Ejendomsadm. 67-1, Østre Havnepromenade 26 Østre Havnepromenade 26 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 37 31 92 87 Stiftet: 21. december 2015 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. oktober 2020 - 30. september 2021
<b>Direktion</b>	Jan Munkholm
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank
<b>Advokat</b>	Fønix Advokater Fredens Torv 1 8000 Aarhus

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for Hasserislund D9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. januar 2022

Direktion:

---

Jan Munkholm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Hasserislund D9 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hasserislund D9 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, 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. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Aalborg, den 14. januar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Ændring af anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme:

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Selskabet har tidligere indregnet ejendomme til kostpris og dette princip er i indeværende år ændret til dagsværdi. Ændringen er begrundet i, at dagsværdiprincippet giver et mere retvisende billede af værdierne på selskabets investeringsejendomme.

Ændringen er indarbejdet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstal er tilpasset. Ændringen bevirker, at egenkapitalen primo akkumuleret er øget med 9.766 tkr. For nærmere omtale af ændringen henvises til det indledende afsnit i anvendt regnskabspraksis.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.118.086</b>	<b>1.617.530</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		500.000	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.618.086</b>	<b>1.617.530</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	219.879	127.454
Andre finansielle omkostninger.....	2	-479.728	-417.892
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.358.237</b>	<b>1.327.092</b>
Skat af årets resultat.....	3	-518.813	-291.960
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.839.424</b>	<b>1.035.132</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.839.424	1.035.132
<b>I ALT</b> .....		<b>1.839.424</b>	<b>1.035.132</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		58.000.000	57.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	58.000.000	57.500.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>58.000.000</b>	<b>57.500.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.092.673	4.772.794
Andre tilgodehavender.....		59.513	55.182
Periodeafgrænsningsposter.....		22.347	24.562
Tilgodehavender.....		6.174.533	4.852.538
Likvide beholdninger.....		827.157	461.680
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>7.001.690</b>	<b>5.314.218</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>65.001.690</b>	<b>62.814.218</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		13.361.496	11.522.072
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>13.411.496</b>	<b>11.572.072</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.749.591	2.603.112
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.749.591</b>	<b>2.603.112</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		45.023.665	45.456.956
Selskabsskat.....		372.334	249.109
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	45.395.999	45.706.065
Gæld til realkreditinstitutter.....		464.229	437.924
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....		144.160	121.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		1.010.542	1.101.846
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		249.109	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		869.987	635.493
Anden gæld.....		706.577	636.706
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.444.604	2.932.969
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>48.840.603</b>	<b>48.639.034</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>65.001.690</b>	<b>62.814.218</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. september 2020 .....	50.000	1.755.765	1.805.765
Praksisændring .....		9.766.307	9.766.307
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2020 .....</b>	<b>50.000</b>	<b>11.522.072</b>	<b>11.572.072</b>
Forslag til resultatdisponering .....		1.839.424	1.839.424
<b>Egenkapital 30. september 2021 .....</b>	<b>50.000</b>	<b>13.361.496</b>	<b>13.411.496</b>

## NOTER

	2020/21 kr.	2019/20 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	219.879	127.454	
	<b>219.879</b>	<b>127.454</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	479.728	417.892	
	<b>479.728</b>	<b>417.892</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	372.334	249.109	
Regulering af udskudt skat.....	146.479	42.851	
	<b>518.813</b>	<b>291.960</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investeringseje domme	
Kostpris 1. oktober 2020.....		46.964.841	
Kostpris 30. september 2021.....		<b>46.964.841</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020.....		-1.985.746	
Praksisændring.....		1.985.746	
Af- og nedskrivninger 30. september 2021.....		<b>0</b>	
Praksisændring.....		10.535.159	
Årets værdireguleringer.....		500.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2021.....		<b>11.035.159</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021.....</b>		<b>58.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 30. september 2021.....		58.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		500.000	
Selskabet besidder en samlet portefølje af ejerlejligheder der udlejes som boliger. Ejendommene er beliggende centralt i Aalborg, Hasserislund.			
Dagsværdien vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstype og ejendomsbeliggenhed mv. I beregningen er anvendt et afkastkrav på 4 % og et driftsafkast på 2.321 tkr.			

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	30/9 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2020 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	45.487.894	464.229	43.572.108	45.894.880	
Selskabsskat.....	372.334	0	0	249.109	
	<b>45.860.228</b>	<b>464.229</b>	<b>43.572.108</b>	<b>46.143.989</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Felix Arden 2 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 udgør 58.000 tkr.					
			2020/21	2019/20	
<b>Medarbejderforhold</b>					<b>8</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Hasserislund D9 ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer:

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Selskabet har i indeværende regnskabsår ændret regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme. Selskabet har tidligere indregnet ejendomme til kostpris og dette princip er i indeværende år ændret til dagsværdi. Ændringen er begrundet i, at dagsværdiprincippet giver et mere retvisende billede af værdierne på selskabets investeringsejendomme.

Ændringen er indarbejdet direkte på egenkapitalen primo og sammenligningstal er tilpasset.

Ændringen har følgende beløbsmæssige virkninger på sammenligningstallene:

- Værdi af ejendomme er øget med 12.521 tkr. og udgør herefter 57.500 tkr.
- Udskudt skat er øget med 2.755 tkr. Herved ændres udskudt skat fra et aktiv på 151 tkr. til en forpligtelse på 2.603 tkr.
- I resultatopgørelsen for 2019/20 er afskrivninger på ejendomme reduceret med 330 tkr. og udskudt skat af årets resultat er øget med 73 tkr. Efter skat er årets resultat for 2019/20 forbedret med 257 tkr.
- Den akkumulerede effekt af ændringen på egenkapitalen primo udgør 9.766 tkr. og er vist i egenkapitalopgørelsen.

Den akkumulerede effekt for sammenligningstallene på balance og resultatopgørelse opsummeret:

- Selskabets aktiver er forøget med 12.369 tkr. til 62.814 tkr.
- Resultat efter skat er forøget med 257 tkr. til 1.035 tkr.
- Egenkapitalen er forøget med 9.766 tkr. til 11.572 tkr.

Ændringen har følgende beløbsmæssige virkninger i 2020/21:

- Årets resultat og værdi af ejendomme er positivt påvirket af en dagsværdiregulering på 500 tkr.
- Årets resultat er endvidere forøget, idet der ikke længere forekommer afskrivninger på ejendomme på 330 tkr.
- Efter skat er årets resultat for 2020/21 forbedret med 647 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Huslejeindtægter**

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 mellemværende med lejere.

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på lejere mv.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.