

**Partnere**

Ulrik Danmark  
Henrik Danmark  
Thomas Jørgensen

*Haslev-Hansen Ejendomme 2 ApS  
Jyllingevej 54, A, 1  
2720 Vanløse*

*CVR-nr: 38 56 51 25*

*ÅRSRAPPORT  
1. juli 2022 - 30. juni 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 9. november 2023

---

Dirigent

Martin Vomslev Haslev-Hansen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Haslev-Hansen Ejendomme 2 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. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 9. november 2023

### **Direktion**

Martin Vormslev Haslev-Hansen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i Haslev-Hansen Ejendomme 2 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Haslev-Hansen Ejendomme 2 ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vanløse, den 9. november 2023

**Revision Sjælland**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 28309791

Ulrik Danmark  
Registreret revisor  
mne21791

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** Haslev-Hansen Ejendomme 2 ApS  
Jyllingevej 54, A, 1  
2720 Vanløse

CVR-nr.: 38 56 51 25  
Stiftet: 11. april 2017  
Kommune: København  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Martin Vormslev Haslev-Hansen

**Revisor** Revision Sjælland  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Jyllingevej 59, 1. sal  
2720 Vanløse

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er besiddelse og udlejning af fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Haslev-Hansen Ejendomme 2 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg fra C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret for måling af selskabets ejendomme. Selskabet har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for måling af selskabets ejendomme fra kostpris med fradrag fra af- og nedskrivninger til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38 med henvisning til at det giver et mere retvisende billede over selskabets ejendomsinvesteringer.

Ændringen har betydet at klassifikationen af selskabets ejendomme er rykket fra "Grunde og bygninger" til "Investerings ejendomme" samt har tilpasset sammenligningstallene som følgende:

- Investerings ejendomme er forøget fra 28.675 t.kr. til 47.137 t.kr.
- Udskudt skatteforpligtelse er forøget med 4.062 t.kr.
- Overført resultat, primo er forøget med 8.428 t.kr.
- Årets resultat før skat er forøget med 7.657 t.kr.
- Årets skat er forøget med 1.684 t.kr.

### Ændring af klassifikation

Selskabet har foretaget en ændring af klassifikation af følgende regnskabsposter i sammenligningsåret:

- "Anden gæld" på 764 t.kr. blevet klassificeret som "Deposita" under langfristet gæld.
- "Skyldig sambeskatningsbidrag" på 401 t.kr. er klassificeret fra kort til langfristet gæld
- Under "Gæld til tilknyttede virksomheder" er 1.130 t.kr. er klassificeret til "Anden gæld"

Udover de beskrevne forhold er der ikke sket øvrige væsentlige omklassificeringer.

### Ændring som følge af fejl

Selskabet har ved en fejl ikke indregnet en omkostning på størrelsesorden af 300 t.kr. vedrørende regnskabsåret 2021-22. Selskabets ledelse er blevet opmærksom herpå, samt har besluttet at rette fejlen med tilbagevirkende kraft, hvorved "bruttofortjenesten" er reduceret med 300 t.kr. og "Leverandører af varer og tjenesteydelser" er forhøjet med 300 t.kr. i sammenligningsåret. Samlet har det betydet en reduktion af resultat før skat og egenkapitalen med 300 t.kr. i sammenligningsåret.

Herudover har selskabets ledelse besluttet at reklassificere deposita fra kort til langfristet gæld, hvilket har ingen effekt på resultat før skat eller egenkapitalen.

Sammenligningstallene er tilpasset de nævnte korrektioner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder bøder og afgifter til det offentlige mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>1.906.799</b>	<b>1.966.074</b>
Andre driftsomkostninger .....	0	-300.000
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>1.906.799</b>	<b>1.666.074</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	220.486	7.280.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.127.285</b>	<b>8.946.074</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	0
Andre finansielle omkostninger.....	-547.871	-134.518
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.579.414</b>	<b>8.811.556</b>
2 Skat af årets resultat.....	-347.560	-320.875
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.231.854</b>	<b>8.490.681</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.231.854	8.490.681
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.231.854</b>	<b>8.490.681</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
 AKTIVER

	2023	2022
3 Investeringsejendomme .....	50.349.000	47.137.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>50.349.000</b>	<b>47.137.000</b>
Udskudt skatteaktiv .....	79.733	0
Andre tilgodehavender .....	4.180.424	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.260.157</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>54.609.157</b>	<b>47.137.000</b>
Andre tilgodehavender .....	190.380	504.221
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>190.380</b>	<b>504.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>68.796</b>	<b>27.411</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>259.176</b>	<b>531.632</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>54.868.333</b>	<b>47.668.632</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat.....	18.214.836	16.982.981
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>18.264.836</b>	<b>17.032.981</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	3.761.955	3.630.672
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>	<b>3.761.955</b>	<b>3.630.672</b>
Prioritetsgæld.....	25.213.749	20.459.424
Deposita.....	790.569	764.080
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	5.483.334	0
Selskabsskat.....	296.010	400.744
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>31.783.662</b>	<b>21.624.248</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	657.136	747.386
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	300.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	3.203.334
Skyldigt sambeskatningsbidrag .....	400.744	0
Anden gæld.....	0	1.130.011
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>1.057.880</b>	<b>5.380.731</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>	<b>32.841.542</b>	<b>27.004.979</b>
<b>PASSIVER.....</b>	<b>54.868.333</b>	<b>47.668.632</b>

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2022/23	2021/22
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	0	0
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	296.010	400.774
Regulering af udskudt skat .....	51.550	-79.899
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>347.560</b>	<b>320.875</b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Investeringsejendomme
Kostpris, primo .....		30.281.696
Tilgang i årets løb .....		2.991.514
Kostpris 30. juni 2023		33.273.210
Opskrivninger, primo .....		16.855.304
Årets opskrivninger .....		220.486
Opskrivninger 30. juni 2023		17.075.790
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>50.349.000</b>

Selskabet har følgende investeringsejendomme med nedenstående nøgleforudsætninger som er anvendt i forbindelse med værdiansættelsen af ejendommen:

**Samlet ejendom for Skjulhøjvej 4-12 og Jyllingevej 52-56**

Areal: 3.549 m<sup>2</sup>, hvoraf 2.868 m<sup>2</sup> Erhverv og 681 m<sup>2</sup> bolig

Nettoleje: 2.230 t.kr. med struktuel tomgang på 20%

Afkastkrav: 4,43%, hvoraf 4,5% for Erhverv og 4,13% for bolig

Følsomhed ved ændret afkast med +/-0,25%: +2.742 t.kr. / -2.449 t.kr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	21.206.810	25.870.885	657.136	22.212.398
Deposita.....	764.080	790.569	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	0	5.483.334	0	0
Selskabsskat.....	400.744	296.010	0	0
	<u>22.371.634</u>	<u>32.440.798</u>	<u>657.136</u>	<u>22.212.398</u>

**5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....	4.300.514	0
	<u>4.300.514</u>	<u>0</u>

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Haslev Hansen Holding ApS koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit, t.kr. 25.871, er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 45.828.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ulrik Danmark

REVISION SJÆLLAND, REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:  
28309791

Registeret revisor

Serienummer: 2ae4c15f-15ee-47be-9b6d-e114f2e6f707

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-11-10 13:45:54 UTC



## Martin Vormslev Haslev-Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: 62219437-28c5-4152-b3e0-b768366653b0

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-11-12 09:51:40 UTC



## Martin Vormslev Haslev-Hansen

Dirigent

Serienummer: 62219437-28c5-4152-b3e0-b768366653b0

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-11-12 09:51:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: KCJSW-PJ5W0-J2MEG-VYUEU-Y4BWM-FXN5T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**