



Partnere

Ulrik Danmark
Henrik Danmark
Thomas Jørgensen
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

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

CVR-nr: 38 56 51 25

ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 12. december 2024

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 2023 - 30. juni 2024 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 12. december 2024

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen
Statsautoriseret Revisor
mne51052

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
Godkendt 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 2023/24 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.

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 kildeskatte i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Investerings ejendomme

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

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 nominel 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat 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.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 skatemæssigt 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 nettorealisationstværdi.

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT	1.790.170	1.906.799
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	-2.970.489	220.486
DRIFTSRESULTAT	-1.180.319	2.127.285
Andre finansielle indtægter	827	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-146.280	0
Andre finansielle omkostninger.....	-1.232.982	-547.871
RESULTAT FØR SKAT	-2.558.754	1.579.414
2 Skat af årets resultat.....	562.679	-347.560
ÅRETS RESULTAT	-1.996.075	1.231.854
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-1.996.075	1.231.854
DISPONERET I ALT	-1.996.075	1.231.854

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023
3 Investerings ejendomme	48.796.000	50.349.000
Materielle anlægsaktiver	48.796.000	50.349.000
Udskudt skatteaktiv	0	79.733
Andre tilgodehavender	0	4.180.424
Finansielle anlægsaktiver	0	4.260.157
ANLÆGS AKTIVER	48.796.000	54.609.157
Andre tilgodehavender	0	190.380
Tilgodehavender	0	190.380
Likvide beholdninger	228.955	68.796
OMSÆTNINGS AKTIVER	228.955	259.176
AKTIVER	49.024.955	54.868.333

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	16.218.761	18.214.836
EGENKAPITAL	16.268.761	18.264.836
 Hensættelse til udskudt skat	 3.031.917	 3.761.955
HENSATTE FORPLIGTELSE	3.031.917	3.761.955
 Prioritetsgæld.....	 24.557.706	 25.213.749
Deposita.....	774.175	790.569
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.767.310	5.483.334
Selskabsskat.....	87.626	296.010
4 Langfristede gældsforpligtelser	28.186.817	31.783.662
 Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	 645.000	 657.136
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	478.126	0
Selskabsskat.....	296.010	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	400.744
Anden gæld.....	118.324	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.537.460	1.057.880
GÆLDSFORPLIGTELSE	29.724.277	32.841.542
 PASSIVER	 49.024.955	 54.868.333
 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	0	0
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	87.626	296.010
Regulering af udskudt skat	-650.305	51.550
Skat af årets resultat i alt	-562.679	347.560
3 Materielle anlægsaktiver		Investeringsejendomme
Kostpris, primo		33.273.209
Tilgang i årets løb		1.417.490
Kostpris 30. juni 2024		34.690.699
Opskrivninger, primo		17.075.790
Årets opskrivninger		-2.970.489
Opskrivninger 30. juni 2024		14.105.301
Materielle anlægsaktiver i alt		48.796.000

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 m², hvoraf 2.868 m² Erhverv og 681 m² bolig

Nettoleje: 2.322 t.kr. med struktuel tomgang på 25%

Afkastkrav: 4,76%, hvoraf 4,88% for Erhverv og 4,25% for bolig

Følsomhed ved ændret afkast med +/-0,25%: -2.435 t.kr. / +2.706 t.kr.

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	25.870.884	25.202.706	645.000	21.567.398
Deposita	790.569	774.175	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.483.335	2.767.310	0	0
Selskabsskat	296.010	87.626	0	0
	<u>32.440.798</u>	<u>28.831.817</u>	<u>645.000</u>	<u>21.567.398</u>

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

Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen

Dagsværdiregulering investeringsejendomme.....	-2.970.489	4.300.514
	<u>-2.970.489</u>	<u>4.300.514</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 2024 udgør t.kr. 48.796.

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.”

Martin Vormslev Haslev-Hansen

Direktør

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

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-12-15 17:01:35 UTC



Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revision Sjælland

Serienummer: 59d92dc0-2c41-4cac-b6c1-8a37d66ce1c0

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-12-16 08:12:42 UTC



Martin Vormslev Haslev-Hansen

Dirigent

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

IP: 87.61.xxx.xxx

2024-12-16 08:39:37 UTC



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>**