BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Hasserislund 4 ApS

Skibbrogade 3, 9000 Aalborg
CVR-nr. 37 31 86 39

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 06.05.25

Casper Borgen Kjøller
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 18

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

Hasserislund 4 ApS
c/o DEAS A/S
Skibbrogade 3
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 37 31 86 39
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Casper Borgen Kjøller

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Hasserislund 4 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. april 2025

Direktionen

Casper Borgen Kjøller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Hasserislund 4 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Hasserislund 4 ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om 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. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers 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 revisorers 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Aalborg, den 3. april 2025

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Ødum Madsen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne45893

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	**1.574.629**	**1.615.687**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	700.000	-1.500.438
	Resultat af primær drift	**2.274.629**	**115.249**
2	Finansielle indtægter	769.961	663.648
	Finansielle omkostninger	-1.919.976	-1.285.650
	Resultat før skat	**1.124.614**	**-506.753**
	Skat af årets resultat	-247.441	174.657
	Årets resultat	**877.173**	**-332.096**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	877.173	-332.096
I alt	**877.173**	**-332.096**

Balance

AKTIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Investeringsejendomme	40.200.000	39.500.000
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**40.200.000**	**39.500.000**
4	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.577.801	856.265
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**1.577.801**	**856.265**
	Anlægsaktiver i alt	**41.777.801**	**40.356.265**
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	63.172
	Tilgodehavende selskabsskat	53.049	92.049
	Andre tilgodehavender	944.350	1.620.837
	Periodeafgrænsningsposter	18.017	3.194
5	**Tilgodehavender i alt**	**1.015.416**	**1.779.252**
	Likvide beholdninger	**0**	**142.814**
	Omsætningsaktiver i alt	**1.015.416**	**1.922.066**
	Aktiver i alt	**42.793.217**	**42.278.331**

Balance

PASSIVER

Note		31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
6	Reserve for sikringstransaktioner	3.187.759	3.712.474
	Overført resultat	5.168.183	4.291.010
	Egenkapital i alt	**8.405.942**	**8.053.484**
	Hensættelser til udskudt skat	2.711.900	2.559.406
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.711.900**	**2.559.406**
7	Gæld til realkreditinstitutter	30.697.486	30.893.951
7	Deposita	597.885	562.534
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**31.295.371**	**31.456.485**
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	200.406	169.094
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	127.715	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.037	13.509
	Anden gæld	22.846	26.353
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**380.004**	**208.956**
	Gældsforpligtelser i alt	**31.675.375**	**31.665.441**
	Passiver i alt	**42.793.217**	**42.278.331**

8 Oplysninger om dagsværdi
9 Afledte finansielle instrumenter
10 Eventualforpligtelser
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drift af udlejningsejendomme.

	2024 DKK	2023 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	53.081	71.064
Renteindtægter i øvrigt	487	1.041
Øvrige finansielle indtægter	716.393	591.543
I alt	769.961	663.648

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	30.663.730
Kostpris pr. 31.12.24	30.663.730
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.24	8.836.270
Dagsværdireguleringer i året	700.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.24	9.536.270
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	40.200.000

4. Finansielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.24	856.265
Tilgang i året	1.271.302
Afgang i året	-549.766
Kostpris pr. 31.12.24	1.577.801
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	1.577.801

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK

5. Tilgodehavender

Tilgodehavender, der forfalder til betaling mere end 1 år efter regnskabsårets udløb	1.577.801	856.265

6. Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner primo	3.712.474	4.787.217
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	-672.712	-1.377.876
Skat af egenkapitalbevægelser	147.997	303.133
I alt	3.187.759	3.712.474

7. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	200.406	28.195.333	30.897.892	31.063.045
Deposita	0	0	597.885	562.534
I alt	200.406	28.195.333	31.495.777	31.625.579

8. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings-ejendomme	Afledte finansielle instrumenter	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.24	40.200.000	839.894	41.039.894
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	700.000	0	700.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-672.712	-672.712

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.687 og et afkastkrav på 4,25%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er beliggende på Poul Anker Bechs Vej i Aalborg SV og er opført i 2018. Vedligeholdelsesstanden er meget høj, og udlejnbingsgraden er ligeledes meget høj.

Der er samlet 1.720 kvm. privat beboelse.

Fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme er foretaget med baggrund i eksterne markedsanalyse.

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

9. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappen har en hovedstol på 30 mio. DKK og en løbetid på 10 år til udløb den 30.06.28. Renteswappen er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 840. Renteswappen er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

10. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet Kjøller A/S' årsregnskab for yderligere oplysninger.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 31.090 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 40.200.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 40.200.

12. 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 renteomkostninger 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.

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 diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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.

Egenkapital

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

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.

12. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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 finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.