

## **Hallerup Ejendomme ApS**

CVR-nr. 30 35 73 88

Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

## **Årsrapport for 2022**

**(16. regnskabsår)**

Hallerup & Co I/S  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Tlf +45 32 96 29 00  
Fax +45 32 96 29 05  
adm@hallerup.dk  
www.hallerup.dk

CVR 16 50 93 88

Member of MGI.  
A worldwide alliance of  
Independent firms

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling den 16/06 2023

---

Jan Hallerup  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i Hallerup Ejendomme ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Hallerup Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 16. juni 2023

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 38 28 79

Tommy Nørskov  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne10061

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Hallerup Ejendomme ApS  
Overgaden Oven Vandet 48 E  
1415 København K

Telefon: 30828821

CVR-nr.: 30 35 73 88

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 14. marts 2007

Hjemsted: København

## Direktion

Jan Hallerup

## Revision

ALBJERG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ringager 4C  
2605 Brøndby

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af ejendomme samt udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 4.839.464, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 38.005.873.

## Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Hallerup Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 balance-dagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af året lejeindtægter og udført arbejde.

### Omkostninger ejendomme

Omkostninger til ejendommenes drift indeholder omkostninger for drift af ejendommene for at opnå årets lejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.



# Anvendt regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

## Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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

### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

# Anvendt regnskabspraksis

## Egenkapital

### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Nettoomsætning</b>	1	<b>0</b>	<b>81.450</b>
Omkostninger ejendomme		-4.750	-35.820
Andre eksterne omkostninger		-24.386	-14.480
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-29.136</b>	<b>31.150</b>
Personaleomkostninger	2	0	-37.179
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3	0	674.413
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.591.419	2.324.266
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		2.355.385	1.836.756
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		97.626	82.013
Finansielle omkostninger		-213.558	-151.738
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.801.736</b>	<b>4.759.681</b>
Skat af årets resultat	4	37.728	-116.913
<b>Årets resultat</b>		<b>4.839.464</b>	<b>4.642.768</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.500.000	1.500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.962.273	4.162.022
Overført resultat		-1.622.809	-1.019.254
		<b>4.839.464</b>	<b>4.642.768</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	13.529.160	10.937.743
Kapitalandele i kapitalinteresser	6	22.709.232	20.528.377
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>36.238.392</b>	<b>31.466.120</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.238.392</b>	<b>31.466.120</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	101.813
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.549.267	1.340.653
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.950.000	1.250.000
Andre tilgodehavender		540.000	0
Udskudt skatteaktiv		122.462	122.462
Kortfristede kontraktlige aktiver		0	1.599.413
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.161.729</b>	<b>4.414.341</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.949.682</b>	<b>3.719.399</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.111.411</b>	<b>8.133.740</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>42.349.803</b>	<b>39.599.860</b>

## Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		2.000.000	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		23.365.341	18.403.068
Overført resultat		11.140.532	12.763.341
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.500.000	1.500.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>38.005.873</b>	<b>34.666.409</b>
Selskabsdeltagere og ledelse		4.224.670	4.896.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>4.224.670</b>	<b>4.896.164</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	331
Selskabsskat		117.260	14.594
Anden gæld		2.000	22.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>119.260</b>	<b>37.287</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>4.343.930</b>	<b>4.933.451</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>42.349.803</b>	<b>39.599.860</b>

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>1 Nettoomsætning</b>		
Udført arbejde	0	81.450
<b>Nettoomsætning i alt</b>	<b>0</b>	<b>81.450</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	36.720
Andre omkostninger til social sikring	0	459
	<b>0</b>	<b>37.179</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	1
<b>3 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Salg af investeringsejendomme	0	674.413
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>0</b>	<b>674.413</b>
	<b>0</b>	<b>674.413</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	117.260	14.594
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	116.305
Sambeskatningsbidrag	-154.988	-13.986
	<b>-37.728</b>	<b>116.913</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2022	8.613.446	8.613.446
Kostpris 31. december 2022	<u>8.613.446</u>	<u>8.613.446</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	2.324.297	0
Årets resultat	<u>2.591.417</u>	<u>2.324.297</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>4.915.714</u>	<u>2.324.297</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>13.529.160</u></b>	<b><u>10.937.743</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Sundsholmen 3-5 ApS	København	100%	13.529.160	2.591.417

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>6 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar 2022	4.449.607	4.449.606
Afgang i årets løb	<u>-190.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>4.259.607</u>	<u>4.449.606</u>
Værdireguleringer 1. januar 2022	16.078.771	20.044.466
Årets resultat	2.362.866	1.836.725
Udbytte modtaget	0	-5.802.420
Ned- og afskrivninger af afgang fra finansielle anlægsaktiver ved spaltning og salg af virksomhed	<u>7.988</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2022	<u>18.449.625</u>	<u>16.078.771</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>22.709.232</u></b>	<b><u>20.528.377</u></b>

## Noter

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Forenede Erhvervs Ejendomme A/S	Blokhus	45%	50.487.398	5.253.147
Forenede Administration ApS - Selskaber er lukket ved frivillig likvidation	Blokhus	50%	0	-7.481

## 7 Egenkapital

	Virk- somheds- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	2.000.000	18.403.068	12.763.341	1.500.000	34.666.409
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Årets resultat	0	0	-1.622.809	1.500.000	-122.809
Resultat i kapitalinteresser	0	4.962.273	0	0	4.962.273
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>2.000.000</b>	<b>23.365.341</b>	<b>11.140.532</b>	<b>1.500.000</b>	<b>38.005.873</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	4.896.164	4.224.670	0	0
	<b>4.896.164</b>	<b>4.224.670</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 14 pr. 31. december 2022. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld kr. 0, har selskabets selskabsdeltager stillet personlig kaution.

### 11 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Jan Hallerup, Brøndby Strand