

# Haldrup Ejendomsinvest ApS

Pemavej 16  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 39 87 54 54

## Årsrapport for 2018/19

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. november 2019

---

Marc Schirakow Haldrup  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 10. september - 30. juni	5
Balance 30. juni	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 10. september 2018 - 30. juni 2019 for Haldrup Ejendomsinvest 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 10. september 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød, den 20. november 2019

### Direktion

Marc Schirakow Haldrup  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Haldrup Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Haldrup Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 10. september 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kgs. Lyngby, den 20. november 2019

ECOMENTOR  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34367

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Haldrup Ejendomsinvest ApS  
Pemavej 16  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr.: 39 87 54 54  
Regnskabsperiode: 10. september 2018 - 30. juni 2019  
Stiftet: 10. september 2018  
Regnskabsår: 1. regnskabsår  
Hjemsted: Solrød

### Direktion

Marc Schirakow Haldrup, direktør

### Revisor

ECOMENTOR  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Engelsborgvej 31  
2800 Kgs. Lyngby

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er ejendomsinvest samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 69.731, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 100.269.

Årets resultat er tilfredsstillende og skyldes opstartsomkostninger. Selskabets moderselskab har som forventet ydet koncerntilskud til at dække underskuddet ind.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Resultatopgørelse 10. september - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b><u>83.493</u></b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-20.431</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>63.062</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-143.317</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-80.255</b>
Skat af årets resultat	2	<u>10.524</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u><u>-69.731</u></u></b>
 <b>Resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>-69.731</u>
		<b><u><u>-69.731</u></u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Aktiver</b>		
Grunde og bygninger		<u>4.183.731</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>4.183.731</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>4.183.731</b></u>
Udskudt skatteaktiv		4.495
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>6.029</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>10.524</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>24.665</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>35.189</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>4.218.920</b></u></u>



## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital		50.000
Overført resultat		50.269
<b>Egenkapital</b>	4	<u><b>100.269</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.478.251
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<u><b>2.478.251</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	87.386
Modtagne forudbetalinger fra kunder		27.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.486.014
Anden gæld		7.000
Deposita		33.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>1.640.400</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.118.651</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><u><b>4.218.920</b></u></u>
Eventualposter mv.	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 10. september 2018	50.000	0	50.000
Årets resultat	0	-69.731	-69.731
Tilskud fra koncern	0	120.000	120.000
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>50.269</b>	<b>100.269</b>

## Noter

	<u>2018/19</u> kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>	
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	44.639
Andre finansielle omkostninger	<u>98.678</u>
	<b><u>143.317</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	-6.029
Årets udskudte skat	<u>-4.495</u>
	<b><u>-10.524</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 10. september 2018	0
Tilgang i årets løb	<u>4.204.162</u>
Kostpris 30. juni 2019	<u>4.204.162</u>
Opskrivninger 10. september 2018	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 10. september 2018	0
Årets afskrivninger	<u>20.431</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2019	<u>20.431</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019</b>	<b><u>4.183.731</u></b>

## Noter

### 4 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 50.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2018/19
Virksomhedskapital 10. september 2018	kr. 50.000
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>50.000</b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.098.167
Mellem 1 og 5 år	380.084
Langfristet del	2.478.251
Inden for et år	87.386
	<b>2.565.637</b>

### 6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Marc Haldrup ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betalingsiden selskabets stiftelse.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 2.565.637 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 4.183.731.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haldrup Ejendomsinvest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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 balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består primært af indtægter fra udlejning af ejendom, som indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	50 år	2.500.000 kr.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.