

Haulund Overgaard Ejendomme ApS

Toldbodvej 9, 7100 Vejle

Årsrapport for

1. januar 2022 - 30. juni 2023

CVR-nr. 41 29 60 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2023.

Heinrich Ilskov Jessen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar 2022 - 30. juni 2023

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 30. juni 2023 for Haulund Overgaard Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 19. december 2023

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Haulund Overgaard Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Haulund Overgaard Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 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 revisors 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.

Vejle, den 19. december 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Michael Rechnagel
statsautoriseret revisor
mne34140

Selskabsoplysninger

Selskabet

Haulund Overgaard Ejendomme ApS
Toldbodvej 9
7100 Vejle

CVR-nr.: 41 29 60 97
Stiftet: 2. april 2020
Hjemsted: Vejle
Regnskabsår: 1. januar 2022 - 30. juni 2023

Direktion

Heinrich Ilskov Jessen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dandyvej 3 B
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse af ejendomme med henblik på udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 733 t.kr. mod 149 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 3.005 t.kr. mod 1.063 t.kr. sidste år.

Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2022 - 30. juni 2023. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2021 - 31. december 2021.

Selskabet har i regnskabsåret ændret regnskabspraksis hvorefter selskabets ejendom er optaget til dagsværdi mod tidligere kostpris med fradrag af afskrivninger. Der henvises til omtale under anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haulund Overgaard Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis på indregning og måling af investeringsejendomme er ændret i regnskabsåret. Tidligere har investeringsejendomme været indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Investeringsejendomme indregnes fremover til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38.

Ovenstående ændringer har medført en forøgelse af årets resultat med 2.495 t.kr. (2021: 1.053 t.kr.), mens balancesum er forøget med 5.050 t.kr. (2021: 1.334 t.kr.) mens egenkapital er forøget med 4.088 t.kr. (2021: 1.054 t.kr.).

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Haulund Overgaard Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2022 - 30/6 2023	1/1 2021 - 31/12 2021
Bruttofortjeneste	733.055	148.697
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.591.181	1.321.367
Driftsresultat	4.324.236	1.470.064
Andre finansielle indtægter	55.696	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-508.287	-105.622
Resultat før skat	3.871.645	1.364.442
Skat af årets resultat	-867.024	-301.640
Årets resultat	3.004.621	1.062.802
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.004.621	1.062.802
Disponeret i alt	3.004.621	1.062.802

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>	<u>31/12 2021</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	11.300.000	5.914.223
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>11.300.000</u>	<u>5.914.223</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>11.300.000</u>	<u>5.914.223</u>
Omsætningsaktiver		
Periodeafgrænsningsposter	5.768	0
Tilgodehavender i alt	<u>5.768</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	478.821	86.559
Omsætningsaktiver i alt	<u>484.589</u>	<u>86.559</u>
Aktiver i alt	<u>11.784.589</u>	<u>6.000.782</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>30/6 2023</u>	<u>31/12 2021</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	4.023.331	1.018.710
Egenkapital i alt	<u>4.063.331</u>	<u>1.058.710</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.080.761	279.781
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.080.761</u>	<u>279.781</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.658.754
Deposita	174.000	73.600
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>174.000</u>	<u>1.732.354</u>
3 Kortfristet del af langfristet gæld	0	64.000
Gæld til pengeinstitutter	0	1.911.847
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.179.487	0
Selskabsskat	65.044	11.022
Anden gæld	201.398	931.068
Periodeafgrænsningsposter	8.568	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>6.466.497</u>	<u>2.929.937</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.640.497</u>	<u>4.662.291</u>
Passiver i alt	<u>11.784.589</u>	<u>6.000.782</u>
4 Oplysninger om dagsværdi		
5 Eventualposter		

Noter

	1/1 2022 - 30/6 2023	1/1 2021 - 31/12 2021
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	360.000	0
Andre finansielle omkostninger	148.287	105.622
	<u>508.287</u>	<u>105.622</u>
	<u>30/6 2023</u>	<u>31/12 2021</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.592.856	0
Tilgang i årets løb	1.794.596	4.592.856
Kostpris ultimo	<u>6.387.452</u>	<u>4.592.856</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.321.367	0
Årets regulering til dagsværdi	3.591.181	1.321.367
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.912.548</u>	<u>1.321.367</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.300.000</u>	<u>5.914.223</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets ejendom er beliggende i Vissenbjerg på Fyn og er centraltbeliggende og anvendes til udlejning beboelse. Ejendommen omfatter i alt seks lejemål. Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 5,25% og den anvendte normaliserede indtjening er opgjort til 591 t.kr.

3. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Deposita	174.000	0	174.000	0
	<u>174.000</u>	<u>0</u>	<u>174.000</u>	<u>0</u>

Noter

4. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi ultimo	<u>11.300.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>3.591.181</u>

5. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, Ilskov Gruppen ApS CVR-nr. 30 34 58 78. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.