

Haldrup Ejendomsinvest Syd ApS

Lillevangsvej 49, Vindinge, 4000 Roskilde

CVR-nr. 41 42 25 21

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

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

Marc Schirakow Haldrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Haldrup Ejendomsinvest Syd 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. juli 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.

Roskilde, den 19. december 2023

Direktion

Marc Schirakow Haldrup
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i Haldrup Ejendomsinvest Syd ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Haldrup Ejendomsinvest Syd ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisoreres 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.

Kgs. Lyngby, den 19. december 2023

Ecomentor

Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 26 06 32 21

Christian Agerholm
statsautoriseret revisor
mne34367

Selskabsoplysninger

Selskabet

Haldrup Ejendomsinvest Syd ApS
Lillevangsvej 49
Vindinge
4000 Roskilde

CVR-nr.: 41 42 25 21

Stiftet: 9. juni 2020

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Marc Schirakow Haldrup, Direktør

Revisor

Ecomentor Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Engelsborgvej 31
2800 Kgs. Lyngby

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i ejendomme og udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.374.407 kr. mod 1.255.420 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.004.728 kr. mod 275.785 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket negativt af nedskrivning af grunde og bygninger til genindvindingsværdi, jf. note 3.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 2.

Kapitalberedskab

Pr. 30. juni 2023 er virksomhedens egenkapital negativ og virksomheden er hermed omfattet af Selskabslovens regler om kapitaltab. Der henvises til omtalen i note 1.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	1.374.407	1.255.420
5 Personaleomkostninger	0	0
4 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.475.133	-350.703
Driftsresultat	-1.100.726	904.717
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	8.963	0
6 Øvrige finansielle omkostninger	-899.926	-586.875
Resultat før skat	-1.991.689	317.842
7 Skat af årets resultat	-13.039	-42.057
Årets resultat	-2.004.728	275.785
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	236.582
Overføres til overført resultat	0	39.203
Disponeret fra overført resultat	-2.004.728	0
Disponeret i alt	-2.004.728	275.785

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	24.100.000	26.575.133
Materielle anlægsaktiver i alt	24.100.000	26.575.133
Anlægsaktiver i alt	24.100.000	26.575.133
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	255.813	0
Udsudte skatteaktiver	200.236	105.739
Andre tilgodehavender	31.259	142.251
Periodeafgrænsningsposter	0	25.500
Tilgodehavender i alt	487.308	273.490
Likvide beholdninger	751.587	610.226
Omsætningsaktiver i alt	1.238.895	883.716
Aktiver i alt	25.338.895	27.458.849

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-2.004.728	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	236.582
Egenkapital i alt	-1.964.728	276.582
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	16.652.487	17.172.227
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.841.039	8.301.661
Selskabsskat	107.536	147.796
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	25.601.062	25.621.684
8 Kortfristet del af langfristet gæld	1.370.017	1.348.747
Modtagne forudbetalinger fra kunder	25.472	19.289
Leverandører af varer og tjenesteydelser	159.276	141.569
Selskabsskat	147.796	26.070
Anden gæld	0	24.908
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.702.561	1.560.583
Gældsforpligtelser i alt	27.303.623	27.182.267
Passiver i alt	25.338.895	27.458.849

- 1 Kapitalberedskab
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Særlige poster
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 10 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	0	236.582	276.582
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.004.728	-236.582	-2.241.310
	40.000	-2.004.728	0	-1.964.728

Noter

2022/23

2021/22

1. Kapitalberedskab

Pr. 30. juni 2023 er virksomhedens egenkapital negativ og virksomheden er hermed omfattet af Selskabslovens regler om kapitaltab. Kapitaltabet er som følge af nedskrivning af værdien af grunde og bygninger. Selskabet forventer at egenkapitalen vil blive reetableret via fremtidig indtjening. Selskabets moderselskab, Marc Haldrup ApS, har forpligtet sig til at tilføre tilstrækkelig likviditet til, at selskabet til enhver tid kan opfylde sine forpligtelser overfor sine kreditorer frem til 1. juli 2024. Derudover har Marc Haldrup ApS afgivet erklæring om, at selskabets tilgodehavende på i alt t.kr. 8.841 ikke skal indfries inden for det kommende år.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Henset til det stigende renteniveau har selskabet i regnskabsåret gennemført en nedskrivningstest af værdien af selskabets bolig udlejningsejendomme, der måles til kostpris fratrukket af- og nedskrivninger. Selskabet har i den forbindelse modtaget input fra uafhængig ejendomsmægler med hensyn til afkastkrav mv. samt tilgængelige markedsrapporter. Værdiansættelsen er baseret på det forventede budget for 2023/24 og der er anvendt et afkastkrav på 6,75%. Ledelsen skal gøre opmærksom på, at der som følge af den generelle usikkerhed på ejendomsmarkedet er en usikkerhed forbundet med værdiansættelsen, og dermed indregningen og målingen i årsregnskabet pr. 30. juni 2023.

3. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til virksomhedens indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og -tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktér.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af en række forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

Noter

3. Særlige poster (fortsat)

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på anlægsaktiver	2.045.601	0
	<u>2.045.601</u>	<u>0</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Af- og nedskrivning af materielle anlægsaktiver	-2.045.601	0
Resultat af særlige poster netto	<u>-2.045.601</u>	<u>0</u>

4. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på bygninger	429.532	350.703
Afskrivning på installationer	2.045.601	0
	<u>2.475.133</u>	<u>350.703</u>

5. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

6. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	476.726	177.417
Andre finansielle omkostninger	423.200	409.458
	<u>899.926</u>	<u>586.875</u>

7. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	107.536	147.796
Årets regulering af udskudt skat	-94.497	-105.739
	<u>13.039</u>	<u>42.057</u>

Noter

8. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.177.206	524.719	16.652.487	14.692.081
Deposita	845.298	845.298	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.841.039	0	8.841.039	0
Selskabsskat	107.536	0	107.536	0
	<u>26.971.079</u>	<u>1.370.017</u>	<u>25.601.062</u>	<u>14.692.081</u>

Gæld til tilknyttet virksomhed består af gæld til selskabets moderselskab, Marc Haldrup ApS. Moderselskabet har overfor Nykredit A/S afgivet tilbagetrædelseserklæring for i alt t.kr. 5.250. Moderselskabet kautionerer i øvrigt i forhold til gælden til Nykredit A/S.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.177 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 24.100 t.kr.

10. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Marc Haldrup ApS, CVR-nr. 38386026, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen kan findes i regnskabet for administrationselskabet.

Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskat i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Haldrup Ejendomsinvest Syd ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommen og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

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

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 samskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	5.573.600 kr.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 eller andre driftsomkostninger.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraxis

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 acontoskatter.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Haldrup Ejendomsinvest Syd ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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 nettorealisationseværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.