



## Halvorsminde Estate ApS

Sønderhøj 8, 3.  
8260 Viby J  
CVR-nr. 42611581

## Årsrapport 14.08.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
13.04.2023

---

**Christian Gersdorff Stenbjerre**  
Dirigent

# Indhold

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Virksomhedsoplysninger                                           | 2  |
| Ledespåtegning                                                   | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4  |
| Ledelsesberetning                                                | 5  |
| Resultatopgørelse for 2021/22                                    | 6  |
| Balance pr. 31.12.2022                                           | 7  |
| Egenkapitalopgørelse for 2021/22                                 | 9  |
| Noter                                                            | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis                                         | 12 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Halvorsminde Estate ApS

Sønderhøj 8, 3.

8260 Viby J

CVR-nr.: 42611581

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 14.08.2021 - 31.12.2022

## Direktion

Ib Koch, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 14.08.2021 - 31.12.2022 for Halvorsminde Estate ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 14.08.2021 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 14.08.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13.04.2023

**Direktion**

**Ib Koch**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Halvorsminde Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Halvorsminde Estate ApS for regnskabsåret 14.08.2021 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 13.04.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jacob Nørmark**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne30176

**Jonas Thøstesen Svensson**  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb, salg, udlejning samt udvikling af investeringsejendomme beliggende Halvorsmindehaven, 9800 Hjørring.

## **Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 3.156 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

|                                              | Note | 2021/22<br>kr.   |
|----------------------------------------------|------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                |      | <b>280.216</b>   |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme |      | 4.300.867        |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>4.581.083</b> |
| Andre finansielle omkostninger               | 1    | (535.425)        |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>4.045.658</b> |
| Skat af årets resultat                       | 2    | (890.045)        |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>3.155.613</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                  |
| Overført resultat                            |      | 3.155.613        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>3.155.613</b> |

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

|                                             | Note | 2021/22<br>kr.    |
|---------------------------------------------|------|-------------------|
| Investeringsejendomme                       |      | 18.000.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 3    | <b>18.000.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>18.000.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 9.500             |
| Andre tilgodehavender                       |      | 11.076            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>20.576</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>372.909</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>393.485</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>18.393.485</b> |



**Passiver**

|                                          | <b>Note</b> | <b>2021/22<br/>kr.</b> |
|------------------------------------------|-------------|------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 40.000                 |
| Overført overskud eller underskud        |             | 3.155.613              |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b>3.195.613</b>       |
| Udskudt skat                             |             | 890.045                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |             | <b>890.045</b>         |
| Deposita                                 |             | 199.500                |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      |             | 29.260                 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 150.747                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 13.928.320             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b>14.307.827</b>      |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b>14.307.827</b>      |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b>18.393.485</b>      |
| Eventualforpligtelser                    | 4           |                        |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    | 5           |                        |

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------|------------------|
| Indskudt ved stiftelse    | 40.000                         | 0                                              | 40.000           |
| Årets resultat            | 0                              | 3.155.613                                      | 3.155.613        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>3.155.613</b>                               | <b>3.195.613</b> |

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

|                                                       | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------------------------------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 476.350        |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 59.075         |
|                                                       | <b>535.425</b> |

## 2 Skat af årets resultat

|                         | 2021/22<br>kr. |
|-------------------------|----------------|
| Ændring af udskudt skat | 890.045        |
|                         | <b>890.045</b> |

## 3 Materielle aktiver

|                                     | Investerings-<br>ejendomme<br>kr. |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Tilgange                            | 13.699.133                        |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>13.699.133</b>                 |
| Årets dagsværdireguleringer         | 4.300.867                         |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>4.300.867</b>                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>18.000.000</b>                 |

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssig vurdering på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 4,55% pr. 31.12.2022, imod 4,37% ved indgået handel pr. 01.09.2022.

En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 mio. kr.

En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge den samlede dagsværdi med 2,2 mio. kr.

I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 809 t.kr. Forrentning af kontante deposita på 200 t.kr. indgår i værdiopgørelsen og tillægges ejendomsværdien krone for krone.

Størrelsen på ejendommene udgør 800 m<sup>2</sup>, der består af beboelsesudlejning. Ejendommen er beliggende i Hjørring.

#### 4 Eventualforpligtelser

##### Ejendoms- og selskabsadministration

Selskabet har indgået følgende aftaler:

- Ejendomsadministrationsaftalen, der kan opsiges skriftligt med 6 måneders varsel pr. 30.11.2025.

Der er under aftalerne samlede forpligtelser inden for uopsigelsesperioden for samlet 87 t.kr.

##### Sambeskatningsforpligtelse

Selskabet skal i henhold til selskabsskattelovens bestemmelser indgå i en dansk sambeskatning med Passat Investor IV ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen skal fremgå af administrationselskabets årsregnskab.

#### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, ved tinglyste realkreditpantebreve på i alt 10.900 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 18.000 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning af boliglejemål.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen lineært over lejeperioden i henhold til indgået kontrakt såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og afgivne lejereduktioner og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne. der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.