

# Haldrup Ejendomsinvest Syd II ApS

Lillevangsvej 49, Vindinge, 4000 Roskilde

CVR-nr. 43 09 36 73

## Årsrapport

22. februar 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>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 22. februar 2022 - 30. juni 2023</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. februar 2022 - 30. juni 2023 for Haldrup Ejendomsinvest Syd II 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 22. februar 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 II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Haldrup Ejendomsinvest Syd II ApS for regnskabsåret 22. februar 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 II ApS  
Lillevangsvej 49  
Vindinge  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 43 09 36 73  
Stiftet: 22. februar 2022  
Hjemsted: Roskilde  
Regnskabsår: 22. februar - 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 samt enhver virksomhed, som kan sidestilles hermed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 139.827 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør -624.085 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der henvises til note 2.

### Kapitalberedskab

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. 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

---

<u>Note</u>	22/2 2022
	<u>- 30/6 2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>139.827</b>
4 Personaleomkostninger	0
5 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-482.130
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-342.303</b>
6 Øvrige finansielle omkostninger	-281.782
<b>Resultat før skat</b>	<b>-624.085</b>
Skat af årets resultat	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-624.085</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-624.085
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-624.085</b>

**Balance**

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>7.100.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.100.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.100.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>	
Andre tilgodehavender	<u>46.850</u>
Tilgodehavender i alt	<u>46.850</u>
Likvide beholdninger	<u>248.566</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>295.416</u></b>
 <b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.395.416</u></b>



## Balance

---

<u>Note</u>	<u>30/6 2023</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-624.085
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-584.085</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	3.429.737
Deposita	207.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.941.540
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.578.493
7 Kortfristet del af langfristet gæld	51.150
Modtagne forudbetalinger fra kunder	33.450
Leverandører af varer og tjenesteydelser	60.595
Gæld til tilknyttede virksomheder	255.813
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	401.008
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.979.501</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.395.416</b>
1 Kapitalberedskab	
2 Usikkerhed ved indregning eller måling	
3 Særlige poster	
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
9 Eventualposter	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 22. februar 2022	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-624.085</u>	<u>-624.085</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-624.085</u></b>	<b><u>-584.085</u></b>

## Noter

---

### 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. 3.942 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 6,5%. 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 engangskaraktter.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af nedskrivning af grunde og bygninger til genindvindingsværdi.

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

## Noter

---

### 3. Særlige poster (fortsat)

	22/2 2022 - 30/6 2023
	<hr/>
Omkostninger:	
Nedskrivninger på anlægsaktiver	432.301
	<hr/>
	432.301
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-432.301
	<hr/>
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b>-432.301</b>
	<hr/>

### 4. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0
	<hr/>

### 5. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivning på bygninger	49.829
Nedskrivning af værdi af grunde og bygninger	432.301
	<hr/>
	<b>482.130</b>
	<hr/>

### 6. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	150.503
Andre finansielle omkostninger	131.279
	<hr/>
	<b>281.782</b>
	<hr/>

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 30/6 2023	Restgæld efter 5 år
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Gæld til realkreditinstitutter	3.480.887	51.150	3.429.737	3.283.087
Deposita	207.216	0	207.216	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.941.540	0	3.941.540	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>7.629.643</b>	<b>51.150</b>	<b>7.578.493</b>	<b>3.283.087</b>
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>

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. 4.000. Moderselskabet kautionerer i øvrigt i forhold til gælden til Nykredit A/S.

## Noter

---

### 7. Gældsforpligtelser (fortsat)

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

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.481, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.juni 2023 udgør t.kr. 7.100.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Marc Haldrup ApS, CVR-nr. 38386026, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for Marc Haldrup ApS.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Haldrup Ejendomsinvest Syd II ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### 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 eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomsomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. Gennemsnitligt antal ansatte beregnes efter ATP-metoden.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 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 samskatningsbidrag mellem de samskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud samskatningsbidrag 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1.603.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 salgskomkostninger 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.

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

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.