

**Laursen & Hornemann Ejendomme ApS**

**Rådhusvej 9**

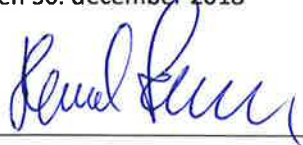
**8900 Randers C**

**CVR-nummer 27 36 66 86**

**Årsrapport**

**1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30. december 2018



Henrik Laursen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Noter   | 9        |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 11       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS  
Rådhusstorvet 9  
8900 Randers C

Hjemstedskommune:

CVR-nummer: 27 36 66 86

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

### Direktion

Søren Hornemann Nielsen  
Henrik Laursen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 19. december 2018

Direktionen:



Søren Hornemann Nielsen



Henrik Laursen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

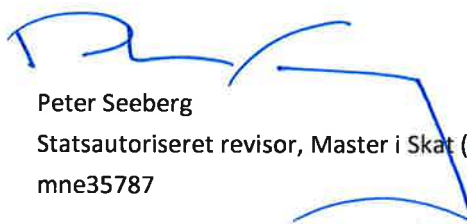
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses ansvar.

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, selskabets 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.

Randers, 19. december 2018

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Seeberg  
Statsautoriseret revisor, Master i Skat (LL.M.)  
mne35787

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive erhvervsvirksomhed indenfor handel, service, ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| Note                                       | Resultatopgørelse                      | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>1.000 DKK |
|--|--|----------------|----------------------|
| <b>Perioden 1. oktober - 30. september</b> |  |                |                      |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>954.044</b> | <b>812</b>           |
| 1  | Personaleomkostninger                  | -128.503       | -91                  |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>825.541</b> | <b>721</b>           |
|  | Finansielle indtægter                  | 19.022         | 51                   |
|  | Finansielle omkostninger               | -239.079       | -251                 |
|  | <b>Resultat før skat</b>               | <b>605.485</b> | <b>521</b>           |
| 2  | Skat af årets resultat                 | -119.855       | -120                 |
|  | <b>Årets resultat</b>                  | <b>485.630</b> | <b>401</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |  |                |                      |
|  | Foreslået udbytte                      | 300.000        | 200                  |
|  | Overført resultat                      | 185.630        | 201                  |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>485.630</b> | <b>401</b>           |

| Note | <b>Balance</b>                   | 2017/18<br>DKK    | 2016/17<br>1.000 DKK |
|------|----------------------------------|-------------------|----------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 30. september</b> |                   |                      |
|      | Grunde og bygninger              | 22.351.000        | 22.351               |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b>  | <b>22.351.000</b> | <b>22.351</b>        |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>       | <b>22.351.000</b> | <b>22.351</b>        |
|      | Andre tilgodehavender            | 0                 | 9                    |
|      | Periodeafgrænsningsposter        | 33.995            | 0                    |
|      | <b>Tilgodehavender</b>           | <b>33.995</b>     | <b>9</b>             |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>   | <b>33.995</b>     | <b>9</b>             |
|      | <b>Aktiver i alt</b>             | <b>22.384.995</b> | <b>22.360</b>        |



| Note | Balance                                       | 2017/18<br>DKK    | 2016/17<br>1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
|      | <b>Passiver pr. 30. september</b>             |                   |                      |
|      | Virksomhedskapital                            | 125.000           | 125                  |
|      | Overført resultat                             | 6.875.201         | 6.690                |
|      | Foreslået udbytte                             | 300.000           | 200                  |
| 3    | <b>Egenkapital i alt</b>                      | <b>7.300.201</b>  | <b>7.015</b>         |
|      | Hensættelser til udskudt skat                 | 1.367.269         | 1.363                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>                 | <b>1.367.269</b>  | <b>1.363</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 9.556.242         | 9.996                |
|      | Kreditinstitutter                             | 748.291           | 927                  |
|      | Selskabsskat                                  | 83.478            | 54                   |
| 4    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>10.388.012</b> | <b>10.977</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                | 461.700           | 483                  |
|      | Kreditinstitutter                             | 206.651           | 137                  |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser      | 31.921            | 173                  |
|      | Selskabsskat                                  | 19.978            | 96                   |
|      | Anden gæld                                    | 2.609.263         | 2.117                |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        | <b>3.329.513</b>  | <b>3.006</b>         |
|      | <b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b> | <b>15.084.794</b> | <b>15.346</b>        |
|      | <b>Passiver i alt</b>                         | <b>22.384.995</b> | <b>22.360</b>        |
| 5    | Eventualforpligtelser                         |                   |                      |
| 6    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         |                   |                      |

| Noter    | 2017/18  | 2016/17         |                  |              |              |
|----------|--|-----------------|------------------|--------------|--------------|
|          | DKK  | 1.000 DKK       |                  |              |              |
| <b>1</b> | <b>Personaleomkostninger</b>                         |                 |                  |              |              |
|          | Løn og gager   | 128.503         | 91               |              |              |
|          | <b>Personaleomkostninger i alt</b>                   | <b>128.503</b>  | <b>91</b>        |              |              |
|          | Gennemsnitlig antal beskæftigede                     | 1               | 1                |              |              |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>                        |                 |                  |              |              |
|          | Skat af årets resultat                               | 115.478         | 88               |              |              |
|          | Regulering af udskudt skat                           | 4.377           | 32               |              |              |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>                  | <b>119.855</b>  | <b>120</b>       |              |              |
| <b>3</b> | <b>Egenkapital</b>                                   |                 |                  |              |              |
|          | <b>Virksom-</b>                                      | <b>Overført</b> | <b>Foreslået</b> | <b>I alt</b> |              |
|          | <b>hedskapi-</b>                                     | <b>resultat</b> | <b>udbytte</b>   |              |              |
|          | <b>tal</b>   |                 |                  |              |              |
|          | 1.000 DKK  | 1.000 DKK       | 1.000 DKK        | 1.000 DKK    |              |
|          | Saldo primo  | 125             | 6.690            | 200          | 7.015        |
|          | Udbetalt udbytte                                     | 0               | 0                | -200         | -200         |
|          | Årets resultat                                       | 0               | 186              | 300          | 486          |
|          | <b>Egenkapital ultimo</b>                            | <b>125</b>      | <b>6.875</b>     | <b>300</b>   | <b>7.300</b> |
| <b>4</b> | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>               |                 |                  |              |              |
|          | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 7.247.742       | 0                |              |              |
| <b>5</b> | <b>Eventualforpligtelser</b>                         |                 |                  |              |              |
|          | Ingen.   |                 |                  |              |              |

## Noter

---

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.018, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 22.351.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 1.390 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 14.800.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger mv. er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve mv. på TDKK 61, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 1.451.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende omstrukturering af processer og grundlæggende strukturelle 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 XXXXX. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor med i denne note.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabets ejendomsportefølje består af 2 typer af ejendomme. Ejendomme med erhverv i stueetagen og beboelse på de øvrige etager samt enkelte ejerlejligheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I den afkastbaserede model for så vidt angår ejendommene med både erhverv og beboelse, som er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på 4-4,25%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommenes placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 2.900.

Hvad angår lejlighederne, som ligeledes er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på 3-4%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommenes placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 1.400.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.