



Tlf.: 87 10 63 00  
randers@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thors Bakke 4, 2., Box 4002  
DK-8900 Randers C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**LAURSEN & HORNEMANN EJENDOMME APS**

**RÅDHUSTORVET 9, 8900 RANDERS C**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. december 2017**

---

**Henrik Laursen**

**CVR-NR. 27 36 66 86**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Laursen & Hornemann Ejendomme ApS Rådhusstorvet 9 8900 Randers C
	CVR-nr.: 27 36 66 86 Stiftet: 25. september 2003 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Henrik Laursen Søren Hornemann Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 21. december 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henrik Laursen

\_\_\_\_\_  
Søren Hornemann Nielsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Laursen & Hornemann Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 ledelsens 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, ledelsen 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, den 21. december 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27742

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive erhvervsvirksomhed indenfor handel, service og ejendomsudlejning, herunder at eje aktier eller anparter i selskaber med samme formål.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>812.249</b>	<b>1.080.906</b>
Personaleomkostninger.....	1	-91.200	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	103
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>721.049</b>	<b>1.081.009</b>
Andre finansielle indtægter.....		50.670	18.062
Andre finansielle omkostninger.....		-251.207	-270.515
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>520.512</b>	<b>828.556</b>
Skat af årets resultat.....	2	-119.849	-182.542
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>400.663</b>	<b>646.014</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		200.663	446.014
<b>I ALT</b> .....		<b>400.663</b>	<b>646.014</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		22.351.000	22.351.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.351.000</b>	<b>22.351.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.351.000</b>	<b>22.351.000</b>
Andre tilgodehavender.....		9.279	49.846
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>9.279</b>	<b>49.846</b>
Likvider.....		0	9.864
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>9.279</b>	<b>59.710</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.360.279</b>	<b>22.410.710</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger.....		5.237.822	0
Overført overskud.....		1.451.750	6.488.909
Forslag til udbytte.....		200.000	200.000
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>7.014.572</b>	<b>6.813.909</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.362.892	1.261.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.362.892</b>	<b>1.261.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.996.286	10.475.049
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>9.996.286</b>	<b>10.475.049</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	483.400	464.400
Gæld til pengeinstitutter.....		1.064.017	1.151.581
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		29.421	2.500
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		784.251	744.394
Gæld til associerede virksomheder.....		485.940	356.193
Selskabsskat.....		149.516	197.354
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		373.300	450.000
Anden gæld.....		616.684	494.330
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>3.986.529</b>	<b>3.860.752</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.982.815</b>	<b>14.335.801</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.360.279</b>	<b>22.410.710</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note		
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015/16: 1)					
Løn og gager.....	91.200	0			
	<b>91.200</b>	<b>0</b>			
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	87.957	173.542			
Regulering af udskudt skat.....	31.892	9.000			
	<b>119.849</b>	<b>182.542</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>		
		Investerings- ejendomme			
Kostpris 1. oktober 2016.....		17.543.114			
Kostpris 30. september 2017.....		<b>17.543.114</b>			
Opskrivninger 1. oktober 2016.....		5.237.822			
Opskrivninger 30. september 2017.....		<b>5.237.822</b>			
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		429.936			
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		<b>429.936</b>			
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....</b>		<b>22.351.000</b>			
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		17.113.179			
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>		
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 30. september 2016.....	125.000	0	6.488.909	0	6.613.909
Praksisændringer.....				200.000	200.000
<b>Korrigeret egenkapital 1. oktober 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>6.488.909</b>	<b>200.000</b>	<b>6.813.909</b>
Betalt udbytte.....				-200.000	-200.000
Andre reguleringer.....		5.237.822	-5.237.822		
Forslag til årets resultatdisponering.....			200.663	200.000	400.663
<b>Egenkapital 30. september 2017.....</b>	<b>125.000</b>	<b>5.237.822</b>	<b>1.451.750</b>	<b>200.000</b>	<b>7.014.572</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/10 2016	30/9 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.939.449	10.479.686	483.400	8.424.307	
	<b>10.939.449</b>	<b>10.479.686</b>	<b>483.400</b>	<b>8.424.307</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er stillet ejerpantebrev på 650.000 kr. med pant i ejendommen Rådhusstorvet 9, Randers samt ejerpantebrev på 740.000 kr. med pant i ejendommen Storegade 35, Hadsund.					
Til sikkerhed for ejerforening er stillet skadesløsbrev 10.000 kr. i lejligheden Nørrebrogade 77B, 1 tv. samt ejerpantebrev på 5.000 kr. i Nørrebrogade 26, 2 tv.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Forslag til udbytte var tidligere indregnet som en gældsforpligtelse. Praksis ændres, til at foreslået udbytte indregnes som en selvstændig post i egenkapitalen.

Årsagen til praksisændringen er, at indregning af foreslået udbytte som gæld ikke længere er muligt efter ændringerne til årsregnskabsloven i 2015.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo. Praksisændringen påvirker alene egenkapitalen, der pr. 1. oktober 2016 er forøget med 200 tkr. og pr. 30. september 2017 er forøget med 0 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, administration, lokaler, tab på debitorer, forsikringer og eventuelle afskrivninger på bygninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningsafkast

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.