

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Rådhusvej 9

8900 Randers C

CVR-nummer 27 36 66 86

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. december 2020

Henrik Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Selskabsoplysninger

Selskab

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS
Rådhusstorvet 9
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 27 36 66 86
Regnskabsperiode: 1. oktober 2019 - 30. september 2020

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 2019 - 30. september 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 30. oktober 2020

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 2019 - 30. september 2020 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, 30. oktober 2020

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.

Selskabet har i året solgt en af sine ejendomme. Der har ikke været yderligere begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2019/20	2018/19
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	976.440	1.191
1	Personaleomkostninger	-386.400	-337
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-10.000	0
	Resultat før finansielle poster	580.040	853
	Finansielle omkostninger	-221.126	-288
	Resultat før skat	358.914	565
2	Skat af årets resultat	-70.568	-126
	Årets resultat	288.346	440
	Forslag til resultatdisponering:		
	Foreslået udbytte	200.000	400
	Overført resultat	88.346	40
	Resultatdisponering i alt	288.346	440

Note	Balance	2019/20 DKK	2018/19 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	23.990.188	24.440
	Materielle anlægsaktiver	23.990.188	24.440
	Anlægsaktiver i alt	23.990.188	24.440
	Periodeafgrænsningsposter	0	34
	Tilgodehavender	0	34
	Likvide beholdninger	1.979.992	0
	Omsætningsaktiver i alt	1.979.992	34
	Aktiver i alt	25.970.180	24.474

		2019/20	2018/19
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	7.003.237	6.915
	Foreslået udbytte	200.000	400
3	Egenkapital i alt	7.328.237	7.440
	Hensættelser til udskudt skat	1.387.317	1.383
	Hensatte forpligtelser	1.387.317	1.383
	Gæld til realkreditinstitutter	14.369.917	13.010
	Kreditinstitutter	177.370	499
	Selskabsskat	35.044	65
4	Langfristede gældsforpligtelser	14.582.332	13.574
	Gæld til realkreditinstitutter	751.729	693
	Kreditinstitutter	0	258
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	88.450	38
	Selskabsskat	20.066	51
	Anden gæld	1.738.750	964
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	73.300	73
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.672.294	2.078
	Gældsforpligtelser i alt	17.254.626	15.652
	Passiver i alt	25.970.180	24.474
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

		2019/20	2018/19		
Noter		DKK	1.000 DKK		
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	386.400	337		
	Personaleomkostninger i alt	386.400	337		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1		
2	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	66.044	110		
	Regulering af udskudt skat	4.524	16		
	Skat af årets resultat i alt	70.568	126		
3	Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi-	resultat	udbytte	
		tal			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	125	6.915	400	7.440
	Udbetalt udbytte	0	0	-400	-400
	Årets resultat	0	88	200	288
	Egenkapital ultimo	125	7.003	200	7.328

	2019/20	2018/19
Noter	DKK	1.000 DKK
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	11.508.711	10.320
5 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 17.475, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 23.990.		
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 1.390 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 14.873.		
TIL sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger mv. er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebreve mv. på TDKK 151, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør TDKK 3.017.		

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, ejendommens 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.

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 4,25-5,0%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 2.900.

Anvendt regnskabspraksis

Hvad angår lejlighederne, som ligeledes er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på en af lejlighederne på 3,0% og på de øvrige 5 lejligheder et forrentningskrav på 4,0-5,5%. 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 1.825.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Henrik Laursen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-148623468098

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-12-16 13:12:16Z

NEM ID 

Søren Hornemann Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-941594283915

IP: 87.56.xxx.xxx

2020-12-16 13:28:02Z

NEM ID 

Peter Seeberg Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:62487122

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-12-16 21:58:14Z

NEM ID 

Henrik Laursen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-148623468098

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-12-18 22:17:21Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: B334/-1QZF2-SHEVX-MPA00-31F3K-X6BB5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>