

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Rådhusstorvet 9

8900 Randers C

CVR-nummer 27 36 66 86

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. december 2022

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS
Rådhusstorvet 9
8900 Randers C

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 27 36 66 86
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

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 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 13. december 2022

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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, 13. december 2022

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	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
	Bruttofortjeneste	1.686.846	1.281
1	Personaleomkostninger	-318.510	-290
	Resultat før finansielle poster	1.368.336	991
	Finansielle indtægter	6.648	10
2	Finansielle omkostninger	-411.087	-184
	Resultat før skat	963.897	817
3	Skat af årets resultat	-212.050	-180
	Årets resultat	751.847	637
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	400.000	400
	Overført resultat	351.847	237
	Resultatdisponering i alt	751.847	637

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
	Investeringsejendomme	23.990.188	23.990
	Materielle anlægsaktiver	23.990.188	23.990
	Anlægsaktiver i alt	23.990.188	23.990
	Tilgodehavende skat	0	1
	Andre tilgodehavender	51.032	0
	Tilgodehavender	51.032	1
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	764.055	957
	Værdipapirer og kapitalandele	764.055	957
	Likvide beholdninger	109.799	1
	Omsætningsaktiver i alt	924.887	959
	Aktiver i alt	24.915.075	24.950

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Passiver pr. 30. september			
5	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	7.592.192	7.240
	Foreslået udbytte	400.000	400
	Egenkapital i alt	8.117.192	7.765
	Hensættelser til udskudt skat	1.418.365	1.403
	Hensatte forpligtelser	1.418.365	1.403
	Gæld til realkreditinstitutter	12.238.951	12.955
	Selskabsskat	171.063	138
6	Langfristede gældsforpligtelser	12.410.014	13.093
	Gæld til realkreditinstitutter	733.151	742
	Kreditinstitutter	0	86
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.100	66
	Selskabsskat	9.685	0
	Anden gæld	1.770.903	1.794
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	409.666	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	2.969.504	2.688
	Gældsforpligtelser i alt	15.379.518	15.781
	Passiver i alt	24.915.075	24.950
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	125	7.240	400	7.765
Udbetalt udbytte	0	0	-400	-400
Årets resultat	0	352	400	752
Egenkapital ultimo	125	7.592	400	8.117

Noter	2021/22	2020/21	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	318.510	290
	Personaleomkostninger i alt	318.510	290
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
2	Finansielle omkostninger		
	Renter associerede virksomheder	9.666	0
	Andre finansielle omkostninger	401.421	184
	Finansielle omkostninger i alt	411.087	184
3	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	196.526	165
	Regulering af udskudt skat	15.524	16
	Skat af årets resultat i alt	212.050	180
4	Andre værdipapirer og kapitalandele		
	Børsnoterede aktier, primo	957.443	0
	Årets realiserede handler	0	952
	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	-193.388	5
	Børsnoterede aktier i alt	764.055	957
	Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	764.055	957
5	Virksomhedskapital		
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	Virksomhedskapital i alt	125.000	125

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
6 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.436.691	10.124
7 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 13.102, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 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 2022 udgør TDKK 14.873.		
Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger mv. er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 151 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 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, 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 til beboelse. Alle ejendomme er udlejet på balancedagen.

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 4,50-7,0%. 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 2.267.

Hvad angår lejlighederne, som ligeledes er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på lejlighederne 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 1.709.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

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 acontoskatter.

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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

Søren Hornemann Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-941594283915

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-12-19 11:12:47 UTC

NEM ID 

Henrik Laursen

Direktionsmedlem

Serienummer: c4051567-8e4b-48c4-972a-b3a52ab2871a

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-12-19 16:25:17 UTC

Mit  

Peter Seeberg Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:62487122

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-12-19 17:13:15 UTC

NEM ID 

Henrik Laursen

Dirigent

Serienummer: c4051567-8e4b-48c4-972a-b3a52ab2871a

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-12-20 06:56:39 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: D33GY-52YPP-NGTEI-N8UZN-USUAU-U0E05

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 tidsstempet 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>