



Tlf.: 96 57 48 00
hobro@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
DK-9500 Hobro
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7

ÅRHUSVEJ 108, 8940 RANDERS SV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2023

Lars Haldrup Petersen

CVR-NR. 29 39 01 77

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7
c/o Bilhuset Haldrup Randers A/S, Århusvej 108
Århusvej 108
8940 Randers SV

CVR-nr.: 29 39 01 77
Stiftet: 10. februar 2006
Kommune: Randers
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Lars Haldrup Petersen

Revisor BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Jeppe Aakjærs Vej 10
9500 Hobro

Pengeinstitut Spar Nord Bank A/S
Skelagervej 15
9100 Aalborg

Sparekassen Danmark
Adelgade 27
9500 Hobro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 28. februar 2023

Direktion:

Lars Haldrup Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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.

Hobro, den 28. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af ændret afkastkrav for ejendommen. Afkastkravet er forøget med 0,25% for ejendommen. Herudover er der afholdt forbedringsudgifter for 469 t.kr. Disse forhold påvirker årets dagsværdiregulering væsentligt.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		346.508	337.482
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-469.169	523.000
DRIFTSRESULTAT		-122.661	860.482
Finansielle omkostninger.....	1	-74.798	-67.087
RESULTAT FØR SKAT		-197.459	793.395
Skat af årets resultat.....	2	42.680	-174.547
ÅRETS RESULTAT		-154.779	618.848
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-154.779	618.848
I ALT		-154.779	618.848

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		7.200.000	7.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.200.000	7.200.000
ANLÆGSAKTIVER.....		7.200.000	7.200.000
Andre tilgodehavender.....		36.238	0
Tilgodehavender.....		36.238	0
Likvider.....		71.426	13.736
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		107.664	13.736
AKTIVER.....		7.307.664	7.213.736
PASSIVER			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.103.775	2.258.554
EGENKAPITAL.....		2.228.775	2.383.554
Hensættelse til udskudt skat.....		637.289	679.969
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		637.289	679.969
Gæld til kreditinstitutter.....		3.366.738	3.591.213
Deposita.....		120.000	120.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.486.738	3.711.213
Gæld til realkreditinstitutter.....		232.832	283.633
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Anden gæld.....		712.030	145.367
Kortfristede gældsforpligtelser.....		954.862	439.000
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		4.441.600	4.150.213
PASSIVER.....		7.307.664	7.213.736
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	125.000	2.258.554	2.383.554
Forslag til resultatdisponering.....		-154.779	-154.779
Egenkapital 31. december 2022.....	125.000	2.103.775	2.228.775

NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
Finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	2.938	3.187	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	71.860	63.900	
	74.798	67.087	
Skat af årets resultat			2
Regulering af udskudt skat.....	-42.680	174.547	
	-42.680	174.547	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		9.556.093	
Tilgang.....		469.169	
Kostpris 31. december 2022.....		10.025.262	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-2.356.093	
Årets værdireguleringer.....		-469.169	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-2.825.262	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		7.200.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Udstillingshal og værksted
Dagsværdi 31. december 2022.....	7.200.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-469.169

Erhvervsjendommen består af en udlejningsejendom i Hobro, som blev anskaffet i 2006. Ejendommen består primært af udstillingshal til biler og værksted. Det hele er udlejet til Bilhuset Haldrup Randers A/S. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende centralt beliggende erhvervsjendomme i Hobro.

Normalindtjening er 499 tkr.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					4
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til kreditinstitutter.....	3.599.570	232.832	2.403.646	3.874.846	
Deposita.....	120.000	0	120.000	120.000	
	3.719.570	232.832	2.523.646	3.994.846	
 Eventualposter mv.					 5
Eventualforpligtelser					
Selskabet kautionerer for alle selskaberne i Lars Haldrup Petersen Holding A/S koncernens og Biludlejning Randers ApS' mellemværende med finansieringsinstitut.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 6
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.628 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 32. december 2022 udgør 7.200 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet stillet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev 3.325 tkr. med pant i ejendom beliggende Smedevej 7, 9500 Hobro, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.200 tkr.					
 Medarbejderforhold					 7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7 for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

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 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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 salgsmomkostninger 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.