



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 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 4. maj 2021

---

Lars Haldrup Petersen

**CVR-NR. 29 39 01 77**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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. januar - 31. december</b>	
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  
Hjemsted: 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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 30. april 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 30. april 2021

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 investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling. Den verserende krise pga. Covid-19 har indtil nu ikke påvirket virksomhedens økonomi, og den forventes ikke at have nævneværdig påvirkning. Virksomheden følger Sundhedsstyrelsens anbefalinger og har indrettet sig herefter uden nævneværdig gene for virksomhedens drift og økonomi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>355.022</b>	<b>540.974</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-43.000	-2.440.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>312.022</b>	<b>-1.899.026</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-67.875	-78.529
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>244.147</b>	<b>-1.977.555</b>
Skat af årets resultat.....	2	-53.712	435.062
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>190.435</b>	<b>-1.542.493</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		190.435	-1.542.493
<b>I ALT</b> .....		<b>190.435</b>	<b>-1.542.493</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		6.677.000	6.720.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	6.677.000	6.720.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.677.000</b>	<b>6.720.000</b>
Tilgodehavender fra salg.....		62.500	0
Tilgodehavender.....		62.500	0
Likvider.....		118.683	146.472
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>181.183</b>	<b>146.472</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.858.183</b>	<b>6.866.472</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.639.706	1.449.271
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>1.764.706</b>	<b>1.574.271</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		505.422	451.710
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>505.422</b>	<b>451.710</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		3.866.972	4.138.310
Deposita.....		120.000	120.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.986.972	4.258.310
Gæld til realkreditinstitutter.....		282.783	285.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Anden gæld.....		308.300	286.193
Kortfristede gældsforpligtelser.....		601.083	582.181
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.588.055</b>	<b>4.840.491</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.858.183</b>	<b>6.866.472</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	125.000	1.449.271	1.574.271
Forslag til resultatdisponering.....		190.435	190.435
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.639.706</b>	<b>1.764.706</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	0	4.803	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	67.875	73.726	
	<b>67.875</b>	<b>78.529</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	53.712	-435.062	
	<b>53.712</b>	<b>-435.062</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		9.556.093	
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>9.556.093</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2020.....		-2.836.093	
Årets værdireguleringer.....		-43.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....</b>		<b>-2.879.093</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>6.677.000</b>	
<p>Erhvervsejendommen 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 investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,5 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,5 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende centralt beliggende erhvervsejendomme i Hobro.</p> <p>Normalindtjening er 492 tkr.</p> <p>Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:</p>			
		Udstillingshal og værksted	
Dagsværdi 31. december 2020.....		6.677.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-43.000	

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2020	Afdrag	Restgæld	31/12 2019	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til kreditinstitutter.....	4.149.755	282.783	2.775.793	4.424.298	
Deposita.....	120.000	0	120.000	120.000	
	<b>4.269.755</b>	<b>282.783</b>	<b>2.895.793</b>	<b>4.544.298</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>					
Selskabet kautionerer for alle selskaberne i Lars Haldrup Petersen Holding A/S koncernens og Biludlejning Randers ApS' mellemværende med finansieringsinstitut.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.450 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.677 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 2020 udgør 6.677 tkr.					
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7 for 2020 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.