



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 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. marts 2024

---

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  
Kommune: Randers  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Lars Haldrup Petersen

**Revisor** BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
9500 Hobro

**Pengeinstitut** Sparekassen Danmark  
Adelgade 27  
9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 27. februar 2024

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 2023 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 27. februar 2024

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 tilfredsstillende.

### **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	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>358.009</b>	<b>346.508</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-100.000	-469.169
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>258.009</b>	<b>-122.661</b>
Finansielle indtægter.....	1	51	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-188.534	-74.798
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>69.526</b>	<b>-197.459</b>
Skat af årets resultat.....	3	-15.296	42.680
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>54.230</b>	<b>-154.779</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		54.230	-154.779
<b>I ALT</b> .....		<b>54.230</b>	<b>-154.779</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		7.100.000	7.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>7.100.000</b>	<b>7.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.100.000</b>	<b>7.200.000</b>
Andre tilgodehavender.....		0	36.238
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>36.238</b>
Likvide beholdninger.....		30.720	71.426
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>30.720</b>	<b>107.664</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.130.720</b>	<b>7.307.664</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		2.158.005	2.103.775
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>2.283.005</b>	<b>2.228.775</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		652.585	637.289
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>652.585</b>	<b>637.289</b>
Gæld til kreditinstitutter.....		3.152.674	3.366.738
Deposita.....		120.000	120.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>3.272.674</b>	<b>3.486.738</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		221.168	232.832
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Anden gæld.....		691.288	712.030
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>922.456</b>	<b>954.862</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.195.130</b>	<b>4.441.600</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.130.720</b>	<b>7.307.664</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	2.103.775	2.228.775
Forslag til resultatdisponering.....		54.230	54.230
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>2.158.005</b>	<b>2.283.005</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	51	0	
	<b>51</b>	<b>0</b>	
	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	13.183	2.938	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	175.351	71.860	
	<b>188.534</b>	<b>74.798</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Regulering af udskudt skat.....	15.296	-42.680	
	<b>15.296</b>	<b>-42.680</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		10.025.262	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>10.025.262</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-2.825.262	
Årets værdireguleringer.....		-100.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>-2.925.262</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>7.100.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Udstillingshal og værksted	
Dagsværdi 31. december 2023.....		7.100.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-100.000	

**NOTER**
**Note**
**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**
**4**

Erhvervsejendommen består af en udlejningsejendom i Hobro. 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.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 7,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende centralt beliggende erhvervsejendomme i Hobro.

Normalindtjening er 600 tkr.

**Langfristede gældsforpligtelser**
**5**

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til kreditinstitutter.....	3.373.842	221.168	2.189.381	3.599.570
Deposita.....	120.000	0	120.000	120.000
	<b>3.493.842</b>	<b>221.168</b>	<b>2.309.381</b>	<b>3.719.570</b>

**Eventualposter mv.**
**6**
**Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer for alle selskaberne i Lars Haldrup Petersen Holding A/S koncernens og Biludlejning Randers ApS' mellemværende med finansieringsinstitut.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
**7**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.402 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 7.100 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 7.100 tkr.

**Medarbejderforhold**
**8**

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
--	---	---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET SMEDEVEJ 7 for 2023 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 af resultat

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 salgskostninger 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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### 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 acontoskatte.

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.