



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

HALDRUP EJENDOMME RANDERS A/S

ÅRHUSVEJ 108, 8940 RANDERS SV

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. marts 2024

Lars Haldrup Petersen

CVR-NR. 34 45 80 65

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-17

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Haldrup Ejendomme Randers A/S c/o Bilhuset Haldrup Randers A/S Århusvej 108 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 34 45 80 65 Stiftet: 28. februar 2012 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Christian Brunsgaard Petersen, formand Lars Haldrup Petersen Martin Bugge Skibsted
Direktion	Lars Haldrup Petersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Skelagervej 15 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Haldrup Ejendomme Randers A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 13. marts 2024

Direktion:

Lars Haldrup Petersen

Bestyrelse:

Christian Brunsgaard Petersen
Formand

Lars Haldrup Petersen

Martin Bugge Skibsted

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Haldrup Ejendomme Randers A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Haldrup Ejendomme Randers A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse, 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 13. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

HOVED- OG NØGLETAL

	2023 tkr.	2022 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	2.499	2.145	2.041	2.069	2.419
Resultat af primær drift.....	1.382	1.107	1.063	1.085	1.462
Finansielle poster, netto.....	-649	-569	-586	-596	-545
Årets resultat før skat.....	733	538	477	489	916
Årets resultat.....	572	419	373	381	715
Balance					
Balancesum.....	41.917	34.613	35.014	33.673	33.477
Egenkapital.....	18.236	11.754	5.335	3.096	2.715
Pengestrømme					
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	1.883	1.191	1.024	2.284	19.862
Pengestrømme fra investeringsaktivitet...	-968	-20	-102	-1.068	-1.026
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet..	-988	-563	-1.144	-1.076	-18.972
Pengestrømme i alt.....	-73	608	-222	140	-136
Investeringer i materielle anlægsaktiver..	-958	-20	-102	-1.068	-1.026
Nøgletal					
Solidentetsgrad.....	43,5	34,0	15,2	9,2	8,1

De i hoved- og nøgletalsoversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Solidentetsgrad:

$$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som 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.
NETTOOMSÆTNING		3.373.274	3.024.828
Andre eksterne omkostninger.....		-874.261	-880.131
BRUTTORESULTAT		2.499.013	2.144.697
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....		-1.116.579	-1.037.554
DRIFTSRESULTAT		1.382.434	1.107.143
Andre finansielle indtægter.....	1	10.808	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-659.839	-568.982
RESULTAT FØR SKAT		733.403	538.161
Skat af årets resultat.....	3	-161.347	-119.538
ÅRETS RESULTAT		572.056	418.623
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		572.056	418.623
I ALT		572.056	418.623

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		41.400.000	33.982.445
Materielle anlægsaktiver.....	4	41.400.000	33.982.445
ANLÆGSAKTIVER.....		41.400.000	33.982.445
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		3.126	8.369
Periodeafgrænsningsposter.....		510	46.612
Tilgodehavender.....		3.636	54.981
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	10.000	0
Værdipapirer og kapitalandele.....		10.000	0
Likvide beholdninger.....		503.080	575.159
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		516.716	630.140
AKTIVER.....		41.916.716	34.612.585
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger.....		7.658.749	1.819.936
Overført resultat.....		10.076.967	9.433.950
EGENKAPITAL.....		18.235.716	11.753.886
Hensættelser til udskudt skat.....		6.990.570	5.389.421
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		6.990.570	5.389.421
Gæld til realkreditinstitutter.....		12.579.578	13.565.433
Deposita.....		1.723.000	1.723.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	14.302.578	15.288.433
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.005.755	1.007.517
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		517.826	315.652
Selskabsskat.....		227.058	195.839
Anden gæld.....		627.213	651.837
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.387.852	2.180.845
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.690.430	17.469.278
PASSIVER.....		41.916.716	34.612.585
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter	9		
Koncernregnskab	10		
Medarbejderforhold	11		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	1.819.936	9.433.950	11.753.886
Forslag til resultatdisponering.....			572.056	572.056
Andre lovpligtige bindinger				
Andre reguleringer.....		5.909.774		5.909.774
Overførsler				
Tilladt udligning.....		-70.961	70.961	0
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	7.658.749	10.076.967	18.235.716

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat.....	572.056	418.623
Årets afskrivninger tilbageført.....	1.116.579	1.037.554
Skat af årets resultat tilbageført.....	161.347	119.538
Øvrige reguleringer.....	-195.840	-159.430
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	51.345	-40.892
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	177.551	-184.580
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	1.883.038	1.190.813
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-957.500	-20.000
Køb af finansielle aktiver.....	-10.000	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-967.500	-20.000
Afdrag på lån.....	-985.855	-1.086.261
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-1.762	523.000
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-987.617	-563.261
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-72.079	607.552
Likvider 1. januar.....	575.159	-32.393
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	503.080	575.159
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	503.080	575.159
LIKVIDER.....	503.080	575.159

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	10.808	0	
	10.808	0	
	2023 kr.	2022 kr.	
Øvrige finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	6.336	128.434	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	653.503	440.548	
	659.839	568.982	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	227.058	195.839	
Regulering af udskudt skat.....	-65.711	-76.301	
	161.347	119.538	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2023.....		41.525.602	
Tilgang.....		957.500	
Kostpris 31. december 2023.....		42.483.102	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		2.393.078	
Overførsel.....		-59.828	
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger.....		1.123.861	
Årets opskrivninger.....		6.361.797	
Opskrivninger 31. december 2023.....		9.818.908	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....		9.936.235	
Overførsel.....		-59.828	
Årets afskrivninger.....		1.025.603	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....		10.902.010	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		41.400.000	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger, målt efter ÅRL §58.....		31.581.092	

NOTER

Note

Andre værdipapirer og kapitalandele

5

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Unoterede Investerings- beviser
Dagsværdi 31. december 2023.....	10.000

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	13.585.333	1.005.755	8.334.089	14.572.950
Deposita.....	1.723.000	0	1.723.000	1.723.000
	15.308.333	1.005.755	10.057.089	16.295.950

Eventualposter mv.

7

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for LARS HALDRUP PETERSEN HOLDING A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 14.573 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 41.400 tkr.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret ejerpantereve på i alt 5.540 tkr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger.

Selskabet har til sikkerhed for gæld til pengeinstitut deponeret skadeløsbrev på i alt 3.500 tkr. Skadeløsbrev giver pant i grunde og bygninger.

NOTER

Note

Nærtstående parter

9

Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Lars Haldrup Petersen Holding A/S, Århusvej 108, 8940 Randers SV, der er hovedaktionær.
Direktør Lars Haldrup Petersen, Mosevænget 59, 8940 Randers NV.

Transaktioner med nærtstående parter

Haldrup Ejendomme Randers A/S har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.

Koncernregnskab

10

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Lars Haldrup Petersen Holding A/S modervirksomheden, Aarhusvej 108, 8940 Randers SV, CVR-nummer 21749249.

Medarbejderforhold

11

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Haldrup Ejendomme Randers A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

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 mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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**

Grunde og bygninger måles til omvurderingsmetoden svarende til dagsværdi. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Dagsværdien omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug samt efterfølgende værdireguleringer. Værdireguleringerne indregnes over egenkapitalen reguleret for skatteeffekten af opskrivningen.

Dagsværdien baseres på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Der er anvendt afkastkrav på 7,0-7,25 % for erhvervsejendomme i Randers.

Der er anvendt afkastkrav på 8,0 % for erhvervsejendom i Hadsund.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid
Bygninger.....	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	20 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter kassekredit og likvide beholdninger.