



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 APS
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

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.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	HALDRUP EJENDOMME ApS c/o Bilhuset Haldrup Randers A/S, Århusvej 108 Århusvej 108 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 71 44 25 19 Stiftet: 14. september 1983 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 HALDRUP EJENDOMME ApS.

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 og pengestrømme 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 13. marts 2024

Direktion:

Lars Haldrup Petersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i HALDRUP EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HALDRUP EJENDOMME ApS 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.....	2.335	2.384	2.282	2.312	2.614
Resultat af primær drift.....	1.135	1.184	1.082	1.112	1.414
Finansielle poster, netto.....	-142	-162	-172	-267	-315
Årets resultat før skat.....	993	1.022	910	844	1.099
Årets resultat.....	775	797	710	656	857
Balance					
Balancesum.....	19.968	19.768	21.153	21.733	22.823
Egenkapital.....	4.275	4.297	4.210	4.777	5.598
Nøgletal					
Bruttomargin.....	67,6	69,1	67,7	68,1	78,4
Overskudsgrad.....	32,9	34,3	32,1	32,8	42,4
Soliditetsgrad.....	21,4	21,7	19,9	22,0	24,5

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

Bruttomargin:	$\frac{\text{Bruttoresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad:	$\frac{\text{Driftsresultat} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat i 2024 på niveau med 2023.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
NETTOOMSÆTNING		3.452.749	3.450.399
Andre eksterne omkostninger.....		-1.117.482	-1.066.460
BRUTTORESULTAT		2.335.267	2.383.939
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.200.000	-1.200.000
DRIFTSRESULTAT		1.135.267	1.183.939
Andre finansielle indtægter.....		6.265	0
Øvrige finansielle omkostninger.....	1	-148.121	-161.802
RESULTAT FØR SKAT		993.411	1.022.137
Skat af årets resultat.....	2	-218.550	-224.870
ÅRETS RESULTAT		774.861	797.267
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.574.861	797.267
Overført resultat.....		-2.800.000	0
I ALT		774.861	797.267

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		16.591.397	17.791.397
Materielle anlægsaktiver.....	3	16.591.397	17.791.397
ANLÆGSAKTIVER.....		16.591.397	17.791.397
Andre tilgodehavender.....		2.759	25.097
Tilgodehavender.....		2.759	25.097
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	4	10.000	0
Værdipapirer og kapitalandele.....		10.000	0
Likvide beholdninger.....		3.363.509	1.951.941
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.376.268	1.977.038
AKTIVER.....		19.967.665	19.768.435
PASSIVER			
Anpartskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		200.000	3.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		3.574.861	797.267
EGENKAPITAL.....		4.274.861	4.297.267
Hensættelser til udskudt skat.....		2.673.151	2.797.157
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.673.151	2.797.157
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.558.223	9.363.671
Deposita.....		780.000	780.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	9.338.223	10.143.671
Gæld til realkreditinstitutter.....		806.502	808.184
Modtagne forudbetalinger vedr. igangværende arbejder.....		0	7.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.136.601	989.562
Selskabsskat.....		342.556	329.798
Anden gæld.....		385.771	385.526
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.681.430	2.530.340
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.019.653	12.674.011
PASSIVER.....		19.967.665	19.768.435
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter	8		
Koncernregnskab	9		
Medarbejderforhold	10		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	500.000	3.000.000	797.267	4.297.267
Forslag til resultatdisponering.....		-2.800.000	3.574.861	774.861
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-797.267	-797.267
Egenkapital 31. december 2023.....	500.000	200.000	3.574.861	4.274.861

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2023 kr.	2022 kr.
Årets resultat.....	774.861	797.267
Dagsværdiregulering tilbageført.....	1.200.000	1.200.000
Skat af årets resultat tilbageført.....	218.550	224.870
Øvrige reguleringer.....	-329.798	-279.989
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	22.338	-22.338
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	1.140.014	-607.952
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	3.025.965	1.311.858
Køb af finansielle aktiver.....	-10.000	0
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-10.000	0
Afdrag på lån.....	-808.184	-809.870
Andre ændringer i langfristet gæld.....	1.054	1.127
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-797.267	-709.573
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-1.604.397	-1.518.316
ÆNDRING I LIKVIDER.....	1.411.568	-206.458
Likvider 1. januar.....	1.951.941	2.158.399
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	3.363.509	1.951.941
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	3.363.509	1.951.941
LIKVIDER.....	3.363.509	1.951.941

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Øvrige finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	19.974	7.667	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	128.147	154.135	
	148.121	161.802	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	342.556	329.798	2
Regulering af udskudt skat.....	-124.006	-104.928	
	218.550	224.870	
Materielle anlægsaktiver			
		Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....		23.603.053	
Kostpris 31. december 2023.....		23.603.053	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		-5.811.656	
Årets værdireguleringer.....		-1.200.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....		-7.011.656	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....		16.591.397	
Dagsværdi for investeringsejendomme:			
Investeringsejendommene består af en centralt erhvervsejendom i Aalborg. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastskrav.			
Idet bygningerne ligger på lejet grund med udløb i 2039 er værdiansættelse foretaget ved tilbagediskontering af ejendommens løbende nettoafkast med udgangspunkt i et afkast i niveauet 10-11% før afskrivninger.			
Ejendommen er indregnet iht. realkreditbelåning i 2015 og med efterfølgende nedskrivning af ejendommens værdi til udløb i 2039.			
Andre værdipapirer og kapitalandele			
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Unoterede Investerings- beviser	4
Dagsværdi 31. december 2023.....		10.000	

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.364.725	806.502	5.664.214	10.171.855	
Deposita.....	780.000	0	780.000	780.000	
	10.144.725	806.502	6.444.214	10.951.855	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Selskabet kautioner for alle selskaberne i Lars Haldrup Petersen Holding A/S koncernen, Biludlejning Randers og Ejendomsanpartsselskabet Smedevej 7 ApS' mellemværende med finansieringsinstitut.					
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 HALDRUP EJENDOMME RANDERS A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.365 tkr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2022 udgør 16.591 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut har selskabet stillet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev 2.760 tkr. med pant i ejendommen beliggende Jyllandsgade 26, 9000 Aalborg. Skadesløsbrev 5.300 tkr. med pant i ejendommen beliggende Jyllandsgade 26, 9000 Aalborg.					
 Nærtstående parter					 8
Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:					
Bestemmende indflydelse					
Lars Haldrup Petersen Holding A/S, Aarhusgade 108, 8940 Randers SV, der er hovedaktionær. Direktør Lars Haldrup Petersen, Mosevænget 59, 8940 Randers NV.					
Transaktioner med nærtstående parter					
Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.					
 Koncernregnskab					 9
Selskabet indgår i koncernregnskabet for Lars Haldrup Petersen Holding A/S modervirksomheden, Aarhusvej 108, 8940 Randers SV, CVR-nummer 21749249.					
 Medarbejderforhold					 10
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:			1	1	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for HALDRUP EJENDOMME ApS 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

Huslejeindtægter

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.

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, realiserede 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

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 diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.