



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 A/S**  
**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

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Pengestrømsopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Haldrup Ejendomme A/S c/o Bilhuset Haldrup Randers A/S Århusvej 108 8940 Randers SV
	CVR-nr.: 71 44 25 19 Stiftet: 14. september 1983 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Christian Brunsgaard Petersen, formand Lars Haldrup Petersen Martin Bugge Skibsted
<b>Direktion</b>	Lars Haldrup Petersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	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 2020 for Haldrup Ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 30. april 2021

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 A/S*

Vi har opstillet årsregnskabet for Haldrup Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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, 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

## HOVED- OG NØGLETAL

	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.	2016 tkr.
<b>Resultatopgørelse</b>					
Bruttoresultat.....	2.312	2.614	2.466	2.486	2.393
Resultat af primær drift.....	1.112	1.414	1.266	1.286	1.193
Finansielle poster, netto.....	-267	-315	-347	-372	-389
Årets resultat før skat.....	844	1.099	919	914	804
Årets resultat.....	656	857	720	713	626
<b>Balance</b>					
Balancesum.....	21.733	22.823	23.920	24.763	24.819
Egenkapital.....	4.777	5.598	5.958	5.239	4.526
<b>Nøgletal</b>					
Bruttomargin.....	68,1	78,4	74,7	76,6	77,0
Overskudsgrad.....	32,8	42,4	38,3	39,6	38,4
Soliditetsgrad.....	22,0	24,5	24,9	21,2	18,2

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. 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.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat i 2021 på niveau med 2020.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>NETTOOMSÆTNING</b> .....		<b>3.394.026</b>	<b>3.333.049</b>
Andre eksterne omkostninger.....		-1.082.433	-719.382
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....		<b>2.311.593</b>	<b>2.613.667</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.200.000	-1.200.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>1.111.593</b>	<b>1.413.667</b>
Finansielle indtægter.....	1	6.430	9.861
Finansielle omkostninger.....		-273.609	-324.442
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>844.414</b>	<b>1.099.086</b>
Skat af årets resultat.....	2	-188.200	-241.799
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>656.214</b>	<b>857.287</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte.....		1.277.274	1.476.585
Overført resultat.....		-621.060	-619.298
<b>I ALT</b> .....		<b>656.214</b>	<b>857.287</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		20.084.527	21.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>20.084.527</b>	<b>21.200.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>20.084.527</b>	<b>21.200.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.476.585
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>1.476.585</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.648.669</b>	<b>146.886</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.648.669</b>	<b>1.623.471</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.733.196</b>	<b>22.823.471</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.000.000	3.621.059
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		1.277.274	1.476.585
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.777.274</b>	<b>5.597.644</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.981.938	3.047.292
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.981.938</b>	<b>3.047.292</b>
Prioritetsgæld.....		10.979.400	11.791.254
Depositum.....		780.000	780.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>11.759.400</b>	<b>12.571.254</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		811.558	759.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		77.433	16.736
Gæld tilknyttede virksomheder.....		316.451	0
Selskabsskat.....		253.554	322.880
Anden gæld.....		755.588	507.923
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.214.584</b>	<b>1.607.281</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>13.973.984</b>	<b>14.178.535</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.733.196</b>	<b>22.823.471</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter	7		
Koncernregnskab	8		
Medarbejderforhold	9		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført overskud	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	500.000	3.621.060	1.476.585	5.597.645
Forslag til resultatdisponering.....		-621.060	1.277.274	656.214
<b>Transaktioner med ejere</b>				
Ordinært udbytte.....			-1.476.585	-1.476.585
<b>Egenkapital 31. december 2020.....</b>	<b>500.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.277.274</b>	<b>4.777.274</b>

**PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>2020</b> kr.	<b>2019</b> kr.
Årets resultat.....	656.214	857.287
Dagsværdiregulering tilbageført.....	1.200.000	1.200.000
Skat af årets resultat tilbageført.....	188.200	241.799
Betalt selskabsskat.....	-322.880	-283.143
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	1.476.585	-258.449
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	624.813	42.732
<b>PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....</b>	<b>3.822.932</b>	<b>1.800.226</b>
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-84.527	0
<b>PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-84.527</b>	<b>0</b>
Afdrag på lån.....	-760.037	-736.732
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-1.476.585	-1.218.136
<b>PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....</b>	<b>-2.236.622</b>	<b>-1.954.868</b>
<b>ÆNDRING I LIKVIDER.....</b>	<b>1.501.783</b>	<b>-154.642</b>
Likvider 1. januar.....	146.886	301.528
<b>LIKVIDER 31. DECEMBER.....</b>	<b>1.648.669</b>	<b>146.886</b>
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	1.648.669	146.886
<b>LIKVIDER, INDESTÅENDE.....</b>	<b>1.648.669</b>	<b>146.886</b>

## NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	6.430	9.728		
Finansielle indtægter i øvrigt.....	0	133		
	<b>6.430</b>	<b>9.861</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	253.554	322.880		
Regulering af udskudt skat.....	-65.354	-81.081		
	<b>188.200</b>	<b>241.799</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		23.411.656		
Tilgang.....		84.527		
<b>Kostpris 31. december 2020.....</b>		<b>23.496.183</b>		
Opskrivninger 1. januar 2020.....		-2.211.656		
Årets opskrivninger.....		-1.200.000		
<b>Opskrivninger 31. december 2020.....</b>		<b>-3.411.656</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....</b>		<b>20.084.527</b>		
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.				
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>4</b>	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	11.790.958	811.558	7.758.286	12.550.996
Depositum.....	780.000	0	780.000	780.000
	<b>12.570.958</b>	<b>811.558</b>	<b>8.538.286</b>	<b>13.330.996</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabet kautioner for alle selskaberne i Lars Haldrup Petersen Holding A/S koncernen, Biludlejning Randers og Ejendomsanpartsselskabet Smedevej 7 ApS' mellemværende med finansieringsinstitut.	
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for HALDRUP EJENDOMME RANDERS A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 11.791 tkr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2020 udgør 20.085 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.	<b>6</b>
<b>Nærtstående parter</b> Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:	<b>7</b>
<b>Bestemmende indflydelse</b> Lars Haldrup Petersen Holding A/S, Aarhusgade 108, 8940 Randers SV, der er hovedaktionær. Direktør Lars Haldrup Petersen, Mosevænget 59, 8940 Randers NV.	
<b>Transaktioner med nærtstående parter</b> Virksomheden har ikke haft væsentlige transaktioner, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår.	
<b>Koncernregnskab</b> Selskabet indgår i koncernregnskabet for Lars Haldrup Petersen Holding A/S modervirksomheden, Aarhusvej 108, 8940 Randers SV, CVR-nummer 21749249.	<b>8</b>
<b>Medarbejderforhold</b> Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	<b>9</b>
	1 1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Haldrup Ejendomme A/S for 2020 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

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

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

### 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.