



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. marts 2022

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 A/S 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
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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 25. februar 2022

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 2021 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 25. februar 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34099

HOVED- OG NØGLETAL

	2021 tkr.	2020 tkr.	2019 tkr.	2018 tkr.	2017 tkr.
Resultatopgørelse					
Bruttoresultat.....	2.282	2.312	2.614	2.466	2.486
Resultat af primær drift.....	1.082	1.112	1.414	1.266	1.286
Finansielle poster, netto.....	-172	-267	-315	-347	-372
Årets resultat før skat.....	910	844	1.099	919	914
Årets resultat.....	710	656	857	720	713
Balance					
Balancesum.....	21.153	21.733	22.823	23.920	24.763
Egenkapital.....	4.210	4.777	5.598	5.958	5.239
Nøgletal					
Bruttomargin.....	67,7	68,1	78,4	74,7	76,6
Overskudsgrad.....	32,1	32,8	42,4	38,3	39,6
Soliditetsgrad.....	19,9	22,0	24,5	24,9	21,2

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.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et positivt resultat i 2022 på niveau med 2021.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
NETTOOMSÆTNING		3.371.726	3.394.026
Andre eksterne omkostninger.....		-1.089.944	-1.082.433
BRUTTORESULTAT		2.281.782	2.311.593
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.200.000	-1.200.000
DRIFTSRESULTAT		1.081.782	1.111.593
Finansielle indtægter.....	1	0	6.430
Finansielle omkostninger.....		-172.073	-273.609
RESULTAT FØR SKAT		909.709	844.414
Skat af årets resultat.....	2	-200.136	-188.200
ÅRETS RESULTAT		709.573	656.214
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte.....		709.573	1.277.274
Overført resultat.....		0	-621.060
I ALT		709.573	656.214

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		18.991.397	20.084.527
Materielle anlægsaktiver.....	3	18.991.397	20.084.527
ANLÆGSAKTIVER.....		18.991.397	20.084.527
Andre tilgodehavender.....		2.759	0
Tilgodehavender.....		2.759	0
Likvider.....		2.158.399	1.648.669
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.161.158	1.648.669
AKTIVER.....		21.152.555	21.733.196
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført overskud.....		3.000.000	3.000.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		709.573	1.277.274
EGENKAPITAL.....		4.209.573	4.777.274
Hensættelse til udskudt skat.....		2.902.085	2.981.938
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		2.902.085	2.981.938
Prioritetsgæld.....		10.170.728	10.979.400
Depositum.....		780.000	780.000
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	10.950.728	11.759.400
Gæld til realkreditinstitutter.....		809.870	811.558
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		58.478	77.433
Gæld tilknyttede virksomheder.....		1.530.828	316.451
Selskabsskat.....		279.989	253.554
Anden gæld.....		411.004	755.588
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.090.169	2.214.584
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		14.040.897	13.973.984
PASSIVER.....		21.152.555	21.733.196
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 2021.....	500.000	3.000.000	1.277.274	4.777.274
Forslag til resultatdisponering.....			709.573	709.573
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-1.277.274	-1.277.274
Egenkapital 31. december 2021.....	500.000	3.000.000	709.573	4.209.573

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	2021 kr.	2020 kr.
Årets resultat.....	709.573	656.214
Dagsværdiregulering tilbageført.....	1.200.000	1.200.000
Skat af årets resultat tilbageført.....	200.136	188.200
Øvrige reguleringer.....	-252.356	-322.880
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	-2.759	1.476.585
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	850.838	624.813
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	2.705.432	3.822.932
Køb af materielle anlægsaktiver.....	-106.870	-84.527
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-106.870	-84.527
Afdrag på lån.....	-811.558	-760.037
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-1.277.274	-1.476.585
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-2.088.832	-2.236.622
ÆNDRING I LIKVIDER.....	509.730	1.501.783
Likvider 1. januar.....	1.648.669	146.886
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	2.158.399	1.648.669
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvider.....	2.158.399	1.648.669
LIKVIDER, INDESTÅENDE.....	2.158.399	1.648.669

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note	
Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	6.430	1	
	0	6.430		
Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	279.989	253.554	2	
Regulering af udskudt skat.....	-79.853	-65.354		
	200.136	188.200		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2021.....		23.496.183		
Tilgang.....		106.870		
Kostpris 31. december 2021.....		23.603.053		
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		-3.411.656		
Årets værdireguleringer.....		-1.200.000		
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....		-4.611.656		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		18.991.397		
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.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Prioritetsgæld.....	10.980.598	809.870	6.982.696	11.790.958
Depositum.....	780.000	0	780.000	780.000
	11.760.598	809.870	7.762.696	12.570.958

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	5
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 Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 10.981 tkr., er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr 31. december 2021 udgør 18.991 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.	6
Nærtstående parter Virksomhedens nærtstående parter omfatter følgende:	7
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 Selskabet indgår i koncernregnskabet for Lars Haldrup Petersen Holding A/S modervirksomheden, Aarhusvej 108, 8940 Randers SV, CVR-nummer 21749249.	8
Medarbejderforhold Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	9
	1 1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Haldrup Ejendomme A/S for 2021 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal 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.