



Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Rådhusstorvet 9, 8900 Randers C

CVR-nr. 27 36 66 86

Årsrapport

1. oktober 2023 - 30. september 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. december 2024.

Henrik Laursen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af re-sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 27. december 2024

Direktion

Henrik Laursen

Søren Hornemann Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 revisors 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 Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De 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.

Randers, den 27. december 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Seeberg

statsautoriseret revisor
mne35787

Selskabsoplysninger

Selskabet	Laursen & Hornemann Ejendomme ApS Rådhusstorvet 9 8900 Randers C
	CVR-nr.: 27 36 66 86
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Direktion	Henrik Laursen Søren Hornemann Nielsen
Revisor	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive erhvervsvirksomhed inden for handel, service, ejendomsudlejning og hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	1.489.044	1.501.291
1 Personaleomkostninger	-302.756	-282.770
Driftsresultat	1.186.288	1.218.521
Andre finansielle indtægter	73.938	265.566
Øvrige finansielle omkostninger	-681.358	-557.535
Resultat før skat	578.868	926.552
2 Skat af årets resultat	-127.989	-203.998
Årets resultat	450.879	722.554
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
Overføres til overført resultat	150.879	422.554
Disponeret i alt	450.879	722.554

Balance 30. september

Aktiver		2024	2023
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	23.990.188	23.990.188
	Materielle anlægsaktiver	<u>23.990.188</u>	<u>23.990.188</u>
4	Deposita	500	500
	Finansielle anlægsaktiver	<u>500</u>	<u>500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>23.990.688</u>	<u>23.990.688</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	23.994	1.564
	Andre tilgodehavender	29.306	32.975
	Periodeafgrænsningsposter	<u>12.762</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>66.062</u>	<u>34.539</u>
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	379.238	310.360
	Værdipapirer i alt	<u>379.238</u>	<u>310.360</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.722</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>449.022</u>	<u>344.899</u>
	Aktiver i alt	<u>24.439.710</u>	<u>24.335.587</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Note			
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	8.165.625	8.014.746
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	300.000	300.000
	Egenkapital i alt	<u>8.590.625</u>	<u>8.439.746</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	1.449.964	1.433.889
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.449.964</u>	<u>1.433.889</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	11.317.682	11.802.541
	Selskabsskat	75.864	160.474
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.393.546</u>	<u>11.963.015</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	538.988	587.728
	Gæld til pengeinstitutter	105.104	123.255
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	27.250
7	Anden gæld	<u>2.335.483</u>	<u>1.760.704</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.005.575</u>	<u>2.498.937</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.399.121</u>	<u>14.461.952</u>
	Passiver i alt	<u>24.439.710</u>	<u>24.335.587</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	8.014.746	300.000	8.439.746
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	150.879	300.000	450.879
	125.000	8.165.625	300.000	8.590.625

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>302.756</u>	<u>282.770</u>
	<u>302.756</u>	<u>282.770</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	111.914	188.474
Årets regulering af udskudt skat	<u>16.075</u>	<u>15.524</u>
	<u>127.989</u>	<u>203.998</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	<u>19.229.800</u>	<u>19.229.800</u>
Kostpris ultimo	<u>19.229.800</u>	<u>19.229.800</u>
Regulering til dagsværdi primo	<u>4.760.388</u>	<u>4.760.388</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>4.760.388</u>	<u>4.760.388</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>23.990.188</u>	<u>23.990.188</u>

Selskabets ejendomsportefølje består af 2 typer af ejendomme. Ejendomme med erhverv i stueetagen og beboelse på de øvrige etager samt enkelte ejerlejligheder til beboelse. Alle ejendomme er udlejet på balancedagen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

- Aktuel lejeindtægt
- +/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
Afkastkrav, bolig	4-5,5%	4-5,5%
Afkastkrav, erhverv	4,5-7%	4,5-7%

Følsomhedsanalyse

I den afkastbaserede model for så vidt angår ejendommene med både erhverv og beboelse, som er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på 4,5-7,0%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 2.842.

Hvad angår beboelseslejlighederne, som ligeledes er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på lejlighederne på 4-5,5%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 2.440.

4. Deposita

Kostpris primo	500	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>500</u>
Kostpris ultimo	<u>500</u>	<u>500</u>
 Regnskabsmæssig værdi ultimo	 <u>500</u>	 <u>500</u>

Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede aktier, primo	310.360	764.055
Årets realiserede handler	0	-713.244
Årets værdiregulering	68.878	259.549
	<u>379.238</u>	<u>310.360</u>

6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 30/9 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 30/9 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.856.670	538.988	11.317.682	9.576.080
Selskabsskat	75.864	0	75.864	0
	<u>11.932.534</u>	<u>538.988</u>	<u>11.393.546</u>	<u>9.576.080</u>

7. Anden gæld

Skyldig moms	36.236	35.240
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	11.430	34.482
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.206.349	852.593
Depositum	290.000	302.925
Mellemregning Laursen & Hornemann ApS	791.468	535.464
	<u>2.335.483</u>	<u>1.760.704</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.857 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 23.990 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger mv. er der tinglyst ejerpantebreve på 151 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør TDKK 3.017.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på i alt 1.390 t.kr. i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør TDKK 14.873

Noter

9. Eventualposter

ingen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i den periode lejen vedrører.

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration mv.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Deposita

Deposita måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende de efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.