

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Rådhusstorvet 9, 8900 Randers C

CVR-nr. 27 36 66 86

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. december 2025.

Henrik Laursen
Dirigent

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers C, den 12. december 2025

Direktion

Henrik Laursen

Søren Hornemann Nielsen

Til ledelsen i Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 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 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 12. december 2025

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

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

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets kreditfaciliteter hos de ultimative ejerselskaber vil opretholdes og der vil i nødvendigt omfang stilles kreditter til rådighed for selskabet.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Bruttofortjeneste	1.417.740	1.489.044
1 Personaleomkostninger	-302.511	-302.756
Driftsresultat	1.115.229	1.186.288
Andre finansielle indtægter	15.269	73.938
Øvrige finansielle omkostninger	-825.698	-681.358
Resultat før skat	304.800	578.868
2 Skat af årets resultat	-66.366	-127.989
Årets resultat	238.434	450.879
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	300.000
Overføres til overført resultat	88.434	150.879
Disponeret i alt	238.434	450.879

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	23.990.188	23.990.188
Materielle anlægsaktiver i alt	23.990.188	23.990.188
4 Deposita	500	500
Finansielle anlægsaktiver i alt	500	500
Anlægsaktiver i alt	23.990.688	23.990.688
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende selskabsskat	91.859	23.994
Andre tilgodehavender	24.806	29.306
Periodeafgrænsningsposter	12.508	12.762
Tilgodehavender i alt	129.173	66.062
Andre værdipapirer og kapitalandele	494.918	379.238
Værdipapirer i alt	494.918	379.238
Likvide beholdninger	4.785	3.722
Omsætningsaktiver i alt	628.876	449.022
Aktiver i alt	24.619.564	24.439.710

Balance 30. september

Passiver

Note	2025	2024
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.254.059	8.165.625
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	300.000
Egenkapital i alt	8.529.059	8.590.625
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.465.488	1.449.964
Hensatte forpligtelser i alt	1.465.488	1.449.964
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.646.520	11.317.682
Selskabsskat	3.229	75.864
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.649.749	11.393.546
5 Kortfristet del af langfristet gæld	608.145	538.988
Gæld til pengeinstitutter	173.350	105.104
Leverandører af varer og tjenesteydelser	26.000	26.000
6 Anden gæld	3.167.773	2.335.483
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.975.268	3.005.575
Gældsforpligtelser i alt	14.625.017	14.399.121
Passiver i alt	24.619.564	24.439.710

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	8.165.625	300.000	8.590.625
Udloddet udbytte	0	0	-300.000	-300.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>88.434</u>	<u>150.000</u>	<u>238.434</u>
	<u>125.000</u>	<u>8.254.059</u>	<u>150.000</u>	<u>8.529.059</u>

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	<u>302.511</u>	<u>302.756</u>
	<u>302.511</u>	<u>302.756</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	50.842	111.914
Årets regulering af udskudt skat	<u>15.524</u>	<u>16.075</u>
	<u>66.366</u>	<u>127.989</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.

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
- = Reguleret driftsresultat
- / Afkastprocent

3. Investeringsejendomme (fortsat)

= 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 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig	5,50%	4-5,5%
Afkastkrav, erhverv	8,25%	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 som beskrevet ovenfor. I disse 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 1.869.

Hvad angår beboelseslejlighederne, som ligeledes er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på lejlighederne på 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 1.528.

4. Deposita

Kostpris primo	<u>500</u>	<u>500</u>
Kostpris ultimo	<u>500</u>	<u>500</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>500</u>	<u>500</u>

5. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt</u>	<u>Kortfristet del af langfristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld</u>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2025</u>
Gæld til realkreditinstitutter	11.254.665	608.145	10.646.520
Selskabsskat	<u>3.229</u>	<u>0</u>	<u>3.229</u>
	<u>11.257.894</u>	<u>608.145</u>	<u>10.649.749</u>

Af virksomhedens samlede gæld forfalder 8.327 t.kr. efter mere end 5 år efter balancetidspunktet.

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
6. Anden gæld		
Skyldig moms	32.601	36.236
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	11.085	11.430
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.522.896	1.206.349
Depositum	291.445	290.000
Mellemregning Laursen & Hornemann ApS	<u>1.309.746</u>	<u>791.468</u>
	<u>3.167.773</u>	<u>2.335.483</u>

7. Oplysninger om dagsværdi

	Børsnoterede aktier
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>292.523</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.255 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 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 2025 udgør 3.017 t.kr.

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 2025 udgør 14.873 t.kr.

9. Eventualposter

Ingen.

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

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, 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 ejendommenes 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, ejendommenes 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.

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

Finansielle anlægsaktiver**Deposita**

Deposita måles til kostpris.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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 efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

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 gælds metode 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.

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.