

## **Laursen & Hornemann Ejendomme ApS**

**Rådhusstorvet 9**

**8900 Randers C**

**CVR-nummer 27 36 66 86**

### **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 6. december 2023

---

Henrik Laursen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Laursen & Hornemann Ejendomme ApS  
Rådhusstorvet 9  
8900 Randers C

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

27 36 66 86

Regnskabsperiode:

1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Direktion

Søren Hornemann Nielsen  
Henrik Laursen

### Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

### Revisor

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

Tronholmen 5

8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 6. december 2023

### Direktionen:

Søren Hornemann Nielsen

Henrik Laursen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Laursen & Hornemann Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Laursen & Hornemann Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 6. december 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Peter Seeberg

Statsautoriseret revisor, Master i Skat (LL.M.)

mne35787

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Udviklingen i 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.

Note	<b>Resultatopgørelse</b>	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.501.909</b>	<b>1.687</b>
1	Personaleomkostninger	-282.770	-319
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.219.139</b>	<b>1.368</b>
	Finansielle indtægter	265.566	7
	Finansielle omkostninger	-558.153	-411
	<b>Resultat før skat</b>	<b>926.552</b>	<b>964</b>
2	Skat af årets resultat	-203.998	-212
	<b>Årets resultat</b>	<b>722.554</b>	<b>752</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	300.000	400
	Overført resultat	422.554	352
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>722.554</b>	<b>752</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 30. september</b>		
	Investeringsejendomme	23.990.188	23.990
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>23.990.188</b>	<b>23.990</b>
	Deposita	500	0
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.990.688</b>	<b>23.990</b>
	Tilgodehavende skat	1.564	0
	Andre tilgodehavender	32.975	51
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>34.539</b>	<b>51</b>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	310.360	764
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>310.360</b>	<b>764</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>110</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>344.899</b>	<b>925</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.335.587</b>	<b>24.915</b>

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 30. september</b>		
4	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	8.014.746	7.592
	Foreslået udbytte	300.000	400
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.439.746</b>	<b>8.117</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.433.889	1.418
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.433.889</b>	<b>1.418</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	11.802.542	12.239
	Selskabsskat	160.474	171
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>11.963.016</b>	<b>12.410</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	587.728	733
	Kreditinstitutter	123.255	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.250	46
	Selskabsskat	0	10
	Anden gæld	908.111	1.771
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	852.593	410
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.498.936</b>	<b>2.970</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>14.461.952</b>	<b>15.380</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>24.335.587</b>	<b>24.915</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september				
Saldo primo	125	7.592	400	8.117
Udbetalt udbytte	0	0	-400	-400
Årets resultat	0	423	300	723
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125</b>	<b>8.015</b>	<b>300</b>	<b>8.440</b>

Noter	2022/23	2021/22	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>		
	Løn og gager	282.770	319
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>282.770</b>	<b>319</b>
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 2 beskæftigede (sidste år 2).		
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>		
	Skat af årets resultat	188.474	197
	Regulering af udskudt skat	15.524	16
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>203.998</b>	<b>212</b>
<b>3</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
	Børsnoterede aktier, primo	764.055	957
	Årets realiserede handler	-713.244	0
	Årets værdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	259.549	-193
	Børsnoterede aktier i alt	310.360	764
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>310.360</b>	<b>764</b>
<b>4</b>	<b>Virksomhedskapital</b>		
	Virksomhedskapital, primo	125.000	125
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.576.080	9.437
<b>6</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>		
	Ingen.		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK

---

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 12.390, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 23.990.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 1.390 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 14.873.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforeninger mv. er der tinglyst ejerpantebreve på TDKK 151 i selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør TDKK 3.017.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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

#### Bruttofortjeneste

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, som består af årets aktuelle skat og årets 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

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

Investeringsjendomme 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.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

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.

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.

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 5,0-7,0%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommenes placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 2.032.

Hvad angår lejlighederne, som ligeledes er beliggende i Randers og Hadsund, er der anvendt et forrentningskrav på lejlighederne på 5,0%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens stand, anvendelse og ejendommenes placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en samlet reduceret dagsværdi på TDKK 1.573.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

### Finansielle anlægsaktiver

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 efterfølgende regnskabsår.

### 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".

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Hornemann Nielsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 5d8b919f-61fa-426d-93bf-86ac158aa138

IP: 87.61.xxx.xxx

2023-12-06 11:59:58 UTC



## Henrik Laursen

Direktionsmedlem

Serienummer: c4051567-8e4b-48c4-972a-b3a52ab2871a

IP: 178.157.xxx.xxx

2023-12-06 20:06:54 UTC



## Peter Seeberg Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: ee73e024-d52e-432c-bf31-7643bfa720e1

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-12-06 20:08:49 UTC



## Henrik Laursen

Dirigent

Serienummer: c4051567-8e4b-48c4-972a-b3a52ab2871a

IP: 85.202.xxx.xxx

2023-12-08 21:11:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: 40UHX-EB3SO-LG6GY-7Y0LK-VZM5T-UJDK5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**