

## JOHN A. LAURSEN INVEST APS

Tangenten 1, st. 1  
8751 Gedved

CVR-nr. 24 23 64 39

## ÅRSRAPPORT FOR 2022/23

(24. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
10. oktober 2023

---

John Arne Laursen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	12
Balance 30. april	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 for John A. Laursen Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 10. oktober 2023

### Direktion

John Arne Laursen  
direktør

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i John A. Laursen Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John A. Laursen Invest ApS for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2022 - 30. april 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skanderborg, den 10. oktober 2023

### ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

### Selskabet

John A. Laursen Invest ApS  
Tangenten 1, st. 1  
8751 Gedved

CVR-nr.: 24 23 64 39

Regnskabsperiode: 1. maj 2022 - 30. april 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

John Arne Laursen, direktør

### Revisor

ADVOSION  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.  
8660 Skanderborg

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering, handel og finansiering samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 8.860.422, og selskabets balance pr. 30. april 2023 udviser en egenkapital på kr. 83.488.238.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for John A. Laursen Invest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter, som er periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter samt salg af varer og ydelser, som medtages i det år, hvor levering/ydelse har fundet sted.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Driftsomkostninger, ejendomme**

Driftsomkostninger, ejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, herunder forbrugsomkostninger, forsikringer og vedligehold mv.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Domicilejendom	50 år	95 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. april 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 4,00 % - 7,00 %.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for John A. Laursen Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Selskabsskat og udskudt skat

John A. Laursen Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.750.343</b>	<b>4.374.477</b>
Personaleomkostninger	1	-1.089.921	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-164.898	-256.081
Andre driftsomkostninger		-4.900	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>3.490.624</b>	<b>4.118.396</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-398.594	13.498.466
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>3.092.030</b>	<b>17.616.862</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.357.226	3.684.583
Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser		14.036	0
Finansielle indtægter	3,4	4.053.396	293.961
Finansielle omkostninger		-1.363.676	-1.337.129
<b>Resultat før skat</b>		<b>10.153.012</b>	<b>20.258.277</b>
Skat af årets resultat	5	-1.292.590	-3.670.291
<b>Årets resultat</b>		<b>8.860.422</b>	<b>16.587.986</b>
Foreslået udbytte		500.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.206.317	3.684.583
Overført resultat		6.154.105	12.803.403
		<b>8.860.422</b>	<b>16.587.986</b>

## BALANCE 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	6	117.001.300	112.929.003
Grunde og bygninger	7	6.625.823	6.471.482
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	236.892	275.303
Indretning af lejede lokaler	7	62.419	94.661
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>123.926.434</b>	<b>119.770.449</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	5.006.874	6.516.568
Kapitalandele i kapitalinteresser	9	681.370	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.688.244</b>	<b>6.516.568</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>129.614.678</b>	<b>126.287.017</b>
Færdigvarer og handelsvarer		442.000	630.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>442.000</b>	<b>630.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		549.360	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10	6.380.267	6.260.668
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		995.477	696.256
Andre tilgodehavender		5.269.113	4.225.033
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.099.960	1.631.170
Periodeafgrænsningsposter		32.649	10.227
<b>Tilgodehavender</b>		<b>14.326.826</b>	<b>12.823.354</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>195.902</b>	<b>87.291</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>14.964.728</b>	<b>13.540.645</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>144.579.406</b>	<b>139.827.662</b>

## BALANCE 30. APRIL

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.642.000	88.623
Overført resultat		80.221.238	74.541.562
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	100.000
<b>Egenkapital</b>	11	<b>83.488.238</b>	<b>74.855.185</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.253.702	6.299.630
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.253.702</b>	<b>6.299.630</b>
Gæld til realkreditinstitutter		44.096.985	49.152.244
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	12	<b>44.096.985</b>	<b>49.152.244</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	12	1.819.526	2.398.434
Banker		2.128.027	1.597.625
Modtagne forudbetalinger fra lejere		667.622	624.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser		357.016	439.883
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.570
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		285.889	523.552
Selskabsskat		1.973.684	1.942.270
Skyldigt sambeskatningsbidrag		48.794	65.740
Anden gæld		3.459.923	1.927.497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.740.481</b>	<b>9.520.603</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>54.837.466</b>	<b>58.672.847</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>144.579.406</b>	<b>139.827.662</b>
Eventualforpligtelser	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2022	125.000	88.623	74.541.562	100.000	74.855.185
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	0	6.154.105	500.000	6.654.105
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	2.206.317	0	0	2.206.317
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	347.060	-347.060	0	0
<b>Egenkapital 30. april 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>2.642.000</b>	<b>80.348.607</b>	<b>500.000</b>	<b>83.615.607</b>

## NOTER

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.079.432	0
Andre omkostninger til social sikring	1.997	0
Andre personaleomkostninger	8.492	0
	<u><b>1.089.921</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>164.898</u>	<u>256.081</u>
	<u><b>164.898</b></u>	<u><b>256.081</b></u>
der fordeler sig således:		
Bygninger	6.145	6.497
Driftsmidler	126.511	217.342
Indretning af lejede lokaler	<u>32.242</u>	<u>32.242</u>
	<u><b>164.898</b></u>	<u><b>256.081</b></u>
<b>3 Særlige poster</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>		
Kursgevinst ved indfrielse af lån	<u>3.495.538</u>	<u>0</u>
	<u><b>3.495.538</b></u>	<u><b>0</b></u>

I posten "Andre finansielle indtægter" er indregnet kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån på ovenstående beløb.

## NOTER

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	312.996	259.077
Andre finansielle indtægter	3.740.400	34.884
	<b>4.053.396</b>	<b>293.961</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.338.518	640.840
Årets udskudte skat	-45.928	3.029.451
	<b>1.292.590</b>	<b>3.670.291</b>
<b>6 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2022		86.038.081
Tilgang i årets løb		4.750.186
Afgang i årets løb		-279.295
Kostpris 30. april 2023		90.508.972
Værdireguleringer 1. maj 2022		26.851.405
Årets værdireguleringer		-359.077
Værdireguleringer 30. april 2023		26.492.328
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>		<b>117.001.300</b>

## NOTER

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er fastsat individuelt for det enkelte lejemål på baggrund af ejendommenes individuelle beliggenhed, stand mv.

For boliglejemål er anvendt nedenstående væsentligste forudsætninger;

- Afkastkravet er fastsat i intervallet 4 % til 6,5 %.
- Tomgangsleje er fastsat til 5 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 9,5 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 5 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 2,0 % af lejeindtægterne.

For erhvervslejemål er anvendt nedenstående væsentligste forudsætninger;

- Afkastkravet er fastsat i intervallet 5 % til 7 %.
- Tomgangsleje er fastsat til 0 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 0 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 8,3 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 2,0 % af lejeindtægterne.

Selskabet besidder endvidere en grund, som er værdiansat på baggrund af den forventede kvm pris i området, hvor grunden er beliggende.

## NOTER

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af boliglejemål pr. 30. april 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 6,50 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 4,80 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	4,30	4,80	5,30
Dagsværdi	105.925.800	94.902.300	85.956.900
Ændring i dagsværdi	11.023.500	0	-8.945.400

Ved markedsværdi vurderingen af erhvervslejemål pr. 30. april 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5 % - 7 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 6 %.

Ændringer i skøn over tomgang for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i tomgang	-0,5 % kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Tomgang	5,5	6,0	6,5
Dagsværdi	20.343.000	18.649.000	17.215.400
Ændring i dagsværdi	1.694.000	0	-1.433.600

## NOTER

### 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. maj 2022	6.497.470	2.717.355	225.697
Tilgang i årets løb	160.486	93.000	0
Afgang i årets løb	0	-438.245	0
Kostpris 30. april 2023	<u>6.657.956</u>	<u>2.372.110</u>	<u>225.697</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2022	25.988	2.442.052	131.036
Årets afskrivninger	6.145	126.511	32.242
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-433.345	0
Af- og nedskrivninger 30. april 2023	<u>32.133</u>	<u>2.135.218</u>	<u>163.278</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b><u>6.625.823</u></b>	<b><u>236.892</u></b>	<b><u>62.419</u></b>

## NOTER

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2022	675.146	675.145
Afgang i årets løb	-95.272	0
Kostpris 30. april 2023	579.874	675.145
Værdireguleringer 1. maj 2022	5.841.422	5.156.840
Årets afgang	-866.739	0
Årets resultat	2.206.317	3.684.583
Udbytte modtaget	-2.754.000	-3.000.000
Værdireguleringer 30. april 2023	4.427.000	5.841.423
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b>5.006.874</b>	<b>6.516.568</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Tømrer, murer & kloakmester John A. Laursen A/S	Skanderborg	51%	6.469.814	3.311.105
Lift & Materiel udlejning John A Laursen ApS	Skanderborg	51%	3.347.583	1.217.280
Skanderborghøjen ApS	Skanderborg	100%	-75.297	-178.457

## NOTER

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>9 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. maj 2022	20.000	20.000
Tilgang i årets løb	1.525.000	0
Afgang i årets løb	-843.630	0
Kostpris 30. april 2023	701.370	20.000
Værdireguleringer 1. maj 2022	-20.000	-20.000
Værdireguleringer 30. april 2023	-20.000	-20.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2023</b>	<b>681.370</b>	<b>0</b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. april 2023	681.370	0

### 10 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Selskabet har overfor tilknyttede virksomheder afgivet tilbagetrædelseserklæring vedrørende tilgodehavender i tilknyttede virksomheder med en bogført værdi pr. 30. april 2023 på tkr. 6.380. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil generalforsamling i tilknyttet virksomhed for regnskabsåret 2023/24, som forventes afholdt i efteråret 2024.

### 11 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 12 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2022	Gæld 30. april 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	51.550.678	45.916.511	1.819.526	36.287.003
	<b>51.550.678</b>	<b>45.916.511</b>	<b>1.819.526</b>	<b>36.287.003</b>



## NOTER

### 13 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør tkr. 1.974 pr. 30. juni 2023. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for John A. Laursen Holding ApS og Udlejning & Ejendomsservice John A. Laursen ApS mellemværende med Spar Nord Bank A/S.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig ydelse på tkr. 161, med en forpligtelse i opsigelsesperioden på 6 måneder, svarende til en restforpligtelse på tkr. 81.

### 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 45.917, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2023 udgør t.kr. 114.584.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## John Arne Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Arne Laursen

Direktør

ID: c7a375a7-ab63-4f47-9e61-c2aaf493e293

Tidspunkt for underskrift: 10-10-2023 kl.: 17:08:09

Underskrevet med MitID



## Michael Rathleff Algren

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael Rathleff Algren

Statsautoriseret revisor

På vegne af Advosion, Statsautoriseret Revisionspartnersel..

ID: 53615477

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2023 kl.: 13:49:47

Underskrevet med NemID

NEM ID

## John Arne Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Arne Laursen

Dirigent

ID: c7a375a7-ab63-4f47-9e61-c2aaf493e293

Tidspunkt for underskrift: 11-10-2023 kl.: 13:51:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e4d9d1hPkup250986512

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).