

**JOHN A. LAURSEN INVEST APS**

Horsensvej 79  
Tebstrup  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 24 23 64 39

**ÅRSRAPPORT FOR 2021/22**  
**(23. regnskabsår)**



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
14. november 2022

---

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	13
Balance 30. april	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14. november 2022

### 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 2021 - 30. april 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2021 - 30. april 2022 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 14. november 2022

### ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35388

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	John A. Laursen Invest ApS Horsensvej 79 Tebstrup 8660 Skanderborg
	CVR-nr.: 24 23 64 39
	Regnskabsperiode: 1. maj 2021 - 30. april 2022
	Hjemsted: Skanderborg
<b>Direktion</b>	John Arne Laursen, direktør
<b>Revisor</b>	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 2021/22 udviser et overskud på kr. 16.587.986, og selskabets balance pr. 30. april 2022 udviser en egenkapital på kr. 74.855.185.

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

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

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er i regnskabsåret foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af investeringsejendomme.

Tidligere har investeringsejendomme været indregnet til kostpris med fradrag af afskrivninger. Denne praksis er nu ændret således at investeringsejendomme indregnes til dagsværdi.

Ændringen er foretaget da det er ledelsens vurdering, at der dermed opnås et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver og finansielle stilling.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis har samlet påvirket egenkapitalen positiv med 21.181 tkr. pr. 30. april 2022.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for John A. Laursen Invest ApS for 2021/22 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 2021/22 er aflagt i kr.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

#### ***Investeringssejendomme***

Selskabets ledelse har i indeværende regnskabsår valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for investeringsejendomme fra kostpris til dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at anvendelsen af dagsværdimetoden vil medføre et mere retvisende billede af selskabets resultat, aktiver, passiver og finansielle stilling.

Ændringen har for regnskabsåret 2020/21 påvirket resultat før skat positivt med 8.570 tkr. og efter skat med 6.685 tkr. Materielle anlægsaktiver er som følge af ændringen forøget med 13.590 tkr. Balancesummen er samlet øget med 13.590 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 10.600 tkr.

Ændringen har for regnskabsåret 2021/22 påvirket resultat før skat med 13.566 tkr. og efter skat med 10.581 tkr. Materielle anlægsaktiver er som følge af ændringen forøget med 13.566 tkr. Balancesummen er samlet øget med 13.566 tkr., mens egenkapitalen er forøget med 10.581 tkr.

### **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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

#### Driftsomkostninger, ejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

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

#### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

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 regnskabs-mæssige 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 2022 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 kapitalise-res med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle drifts-fremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 3,75 % - 6,75 %.

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. Ved-rører den negative goodwill overtage 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 und-erbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning 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.

### Varebeholdninger

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

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

Nettorealiseringsværdien 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.

### 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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 anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og under egenkapitalen i dagsværdireserven. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.374.477</b>	<b>4.421.854</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-256.081	-286.346
Andre driftsomkostninger		0	-10.000
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.118.396</b>	<b>4.125.508</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.498.466	8.509.152
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>17.616.862</b>	<b>12.634.660</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.684.583	3.588.303
Finansielle indtægter	2	293.961	26.675
Finansielle omkostninger	3	-1.337.129	-2.016.396
<b>Resultat før skat</b>		<b>20.258.277</b>	<b>14.233.242</b>
Skat af årets resultat	4	-3.670.291	-2.318.513
<b>Årets resultat</b>		<b>16.587.986</b>	<b>11.914.729</b>
Foreslået udbytte		100.000	100.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.684.583	2.688.303
Overført resultat		12.803.403	9.126.426
		<b>16.587.986</b>	<b>11.914.729</b>

## BALANCE 30. APRIL

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	112.929.003	91.537.348
Grunde og bygninger	6	6.471.482	6.477.979
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	275.303	422.645
Indretning af lejede lokaler	6	94.661	126.903
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>119.770.449</b>	<b>98.564.875</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	6.516.568	5.831.985
Kapitalandele i kapitalinteresser	8	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>6.516.568</b>	<b>5.831.985</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>126.287.017</b>	<b>104.396.860</b>
Færdigvarer og handelsvarer		630.000	0
<b>Varebeholdninger</b>		<b>630.000</b>	<b>0</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.260.668	5.864.164
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		696.256	516.440
Andre tilgodehavender		4.225.033	8.581.779
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		1.631.170	1.269.171
Periodeafgrænsningsposter		10.227	32.992
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.823.354</b>	<b>16.264.546</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>87.291</b>	<b>388.731</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.540.645</b>	<b>16.653.277</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>139.827.662</b>	<b>121.050.137</b>



## BALANCE 30. APRIL

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		88.623	5.156.840
Overført resultat		74.541.562	52.838.496
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>	9	<b>74.855.185</b>	<b>58.220.336</b>
Hensættelse til udskudt skat		6.299.630	3.270.179
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>6.299.630</b>	<b>3.270.179</b>
Gæld til realkreditinstitutter		49.152.244	49.482.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	10	<b>49.152.244</b>	<b>49.482.932</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	10	2.398.434	2.326.495
Banker		1.597.625	2.176.869
Modtagne forudbetalinger fra lejere		624.032	487.899
Leverandører af varer og tjenesteydelser		439.883	322.179
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.570	214.413
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		523.552	1.215.011
Selskabsskat		1.942.270	1.561.454
Skyldigt sambeskatningsbidrag		65.740	0
Anden gæld		1.927.497	1.772.370
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>9.520.603</b>	<b>10.076.690</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>58.672.847</b>	<b>59.559.622</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>139.827.662</b>	<b>121.050.137</b>
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

## 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 2021	125.000	5.156.840	52.838.496	100.000	58.220.336
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Regulering af finansielle instrumenter	0	0	146.863	0	146.863
Årets resultat	0	0	12.803.403	100.000	12.903.403
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	3.684.583	0	0	3.684.583
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-8.752.800	8.752.800	0	0
<b>Egenkapital 30. april 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>88.623</b>	<b>74.541.562</b>	<b>100.000</b>	<b>74.855.185</b>

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2020	125.000	2.468.537	39.412.625	100.000	42.106.162
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	3.915.683	0	3.915.683
Korrigeret egenkapital 1. maj 2020	125.000	2.468.537	43.328.308	100.000	46.021.845
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-100.000	-100.000
Regulering af finansielle instrumenter	0	0	383.762	0	383.762
Årets resultat	0	0	9.126.426	100.000	9.226.426
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	2.688.303	0	0	2.688.303
<b>Egenkapital 30. april 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>5.156.840</b>	<b>52.838.496</b>	<b>100.000</b>	<b>58.220.336</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	256.081	286.346
	<b>256.081</b>	<b>286.346</b>
der fordeler sig således:		
Bygninger	6.497	6.497
Driftsmidler	217.342	247.607
Indretning af lejede lokaler	32.242	32.242
	<b>256.081</b>	<b>286.346</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	259.077	0
Andre finansielle indtægter	34.884	26.675
	<b>293.961</b>	<b>26.675</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	1.337.129	2.016.396
	<b>1.337.129</b>	<b>2.016.396</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	640.840	491.200
Årets udskudte skat	3.029.451	1.827.313
	<b>3.670.291</b>	<b>2.318.513</b>

## NOTER

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj 2021	78.144.895
Tilgang i årets løb	7.893.186
Kostpris 30. april 2022	<u>86.038.081</u>
Værdireguleringer 1. maj 2021	13.392.456
Årets værdireguleringer	13.498.466
Værdireguleringer 30. april 2022	<u>26.890.922</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b><u><u>112.929.003</u></u></b>

#### 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.

## NOTER

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

#### 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 3,75 % til 6,00 %.
- Tomgangsleje er fastsat til 0 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 9,4 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 5,6 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 2,0 % af lejeindtægterne.

For erhvervslejemål er anvendt nedenstående væsentligste forudsætninger;

- Afkastkravet er fastsat i intervallet 4,75 % til 6,75 %.
- Tomgangsleje er fastsat til 0 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 0 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 8,9 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 2,0 % af lejeindtægterne.

Selskabet besidder endvidere to grunde, som er værdiansat på baggrund af den forventede kvm pris i området, hvor grundene er beliggende.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af boliglejemål pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,75 % - 6,00 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 4,69 %.

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	4,19	4,69	5,19
Dagsværdi	101.255.900	90.456.000	81.737.900
Ændring i dagsværdi	10.799.900	0	-8.718.100

Ved markedsværdi vurderingen af erhvervslejemål pr. 30. april 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,75 % - 6,75 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 5,75 %.

## NOTER

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

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

Ændringer i tomgang	-0,50 % kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Tomgang	5,25	5,75	6,25
Dagsværdi	19.740.800	18.023.000	16.580.200
Ændring i dagsværdi	1.717.800	0	-1.442.800

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. maj 2021	6.497.470	1.859.855	225.697
Tilgang i årets løb	0	857.500	0
Kostpris 30. april 2022	6.497.470	2.717.355	225.697
Af- og nedskrivninger 1. maj 2021	19.491	2.161.710	98.767
Årets afskrivninger	6.497	280.342	32.269
Af- og nedskrivninger 30. april 2022	25.988	2.442.052	131.036
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>6.471.482</b>	<b>275.303</b>	<b>94.661</b>

## NOTER

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. maj 2021	675.145	635.145
Tilgang i årets løb	0	40.000
Kostpris 30. april 2022	675.145	675.145
Værdireguleringer 1. maj 2021	5.156.840	2.468.537
Årets resultat	3.684.583	3.588.303
Udbytte modtaget	-3.000.000	-900.000
Værdireguleringer 30. april 2022	5.841.423	5.156.840
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>6.516.568</b>	<b>5.831.985</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Tømrer, murer & kloakmester John A. Laursen A/S	Skanderborg	60%
Lift & Materiel udlejning John A Laursen ApS	Skanderborg	60%
Skanderborghøjen ApS	Skanderborg	100%

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
<b>8 Kapitalandele i kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. maj 2021	20.000	0
Kostpris 30. april 2022	20.000	0
Værdireguleringer 1. maj 2021	-20.000	0
Værdireguleringer 30. april 2022	-20.000	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2022</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## NOTER

### 9 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.

### 10 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2021	Gæld 30. april 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	51.809.427	51.550.678	2.398.434	39.504.905
	<b>51.809.427</b>	<b>51.550.678</b>	<b>2.398.434</b>	<b>39.504.905</b>

### 11 Eventualforpligtelser

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.

### 12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 51.809, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2022 udgør t.kr. 110.300.



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

---

Som Direktør

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

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2022 kl.: 15:46:21

Underskrevet med MitID

MitID

## Michael Rathleff Algren

---

Som Statsautoriseret revisor

På vegne af Advosion Statsautoriseret Revisionspartnersels...

ID: 53615477

Tidspunkt for underskrift: 14-11-2022 kl.: 21:51:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

## John Arne Laursen

---

Som Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2022 kl.: 07:45:55

Underskrevet med MitID

MitID

This document has esignatur Agreement-ID: b05208qtTju248733707

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).