

# **K/S LABORIS I, HORSENS**

Ediths Allé 1, 5250 Odense SV  
CVR-nr. 26 85 02 74

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.04.23

Jan Mygdam  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 18

---

---

**Selskabet**

---

K/S LABORIS I, HORSENS  
Ediths Allé 1  
5250 Odense SV  
Telefon: 40 45 74 15  
Hjemsted: Odense SV  
CVR-nr.: 26 85 02 74  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Bestyrelse**

---

Formand Jørgen Modvig  
Medlem Jan Mygdam  
Medlem Klaus Gervig  
Medlem Claus König Jepsen  
Medlem Carsten Normann  
Medlem Jan Kvolbæk Poulsen

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Komplementar**

---

Laboris I ApS

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for K/S LABORIS I, HORSENS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense SV, den 21. april 2023

**Bestyrelsen**

Jørgen Modvig  
Formand

Jan Mygdam  
Medlem

Klaus Gervig  
Medlem

Claus König Jepsen  
Medlem

Carsten Normann  
Medlem

Jan Kvolbæk Poulsen  
Medlem

**Til ejerne i K/S LABORIS I, HORSENS****Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for K/S LABORIS I, HORSENS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 21. april 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Niels Christian Boll

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26753

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom samt hermed forbunden virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 3.742.474 mod DKK -1.742.847 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 34.731.895.

### **Forventet udvikling**

Selskabet forventer et positivt resultat før skat i niveauet t.DKK 3.800 for det kommende år.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



## Resultatopgørelse

Note		2022 DKK	2021 DKK
	<b>Lejeindtægter</b>	<b>4.746.820</b>	<b>4.637.953</b>
	Ejendomsomkostninger	-417.464	-340.329
	Andre eksterne omkostninger	-166.971	-178.655
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.162.385</b>	<b>4.118.969</b>
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>4.162.385</b>	<b>4.118.969</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-5.394.584
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>4.162.385</b>	<b>-1.275.615</b>
2	Finansielle omkostninger	-419.911	-467.232
	<b>Årets resultat</b>	<b>3.742.474</b>	<b>-1.742.847</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	3.742.474	-1.742.847
	<b>I alt</b>	<b>3.742.474</b>	<b>-1.742.847</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsjendomme	51.933.296	51.933.296
3	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.933.296</b>	<b>51.933.296</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.933.296</b>	<b>51.933.296</b>
	Andre tilgodehavender	200.000	1.014.000
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>200.000</b>	<b>1.014.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.357.962</b>	<b>62.480</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.557.962</b>	<b>1.076.480</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>53.491.258</b>	<b>53.009.776</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	667.807	667.807
	Overført resultat	34.064.088	32.121.614
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>34.731.895</b>	<b>32.789.421</b>
4	Gæld til realkreditinstitutter	16.031.984	17.603.758
4	Deposita	187.500	187.500
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.219.484</b>	<b>17.791.258</b>
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.571.772	1.568.395
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.350	36.437
	Gæld til tilknyttede virksomheder	163.820	149.644
	Anden gæld	776.937	674.621
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.539.879</b>	<b>2.429.097</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>18.759.363</b>	<b>20.220.355</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>53.491.258</b>	<b>53.009.776</b>

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualforpligtelser

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	667.807	32.121.614	32.789.421
Udbetalt til kommanditisterne	0	-1.800.000	-1.800.000
Forslag til resultatdisponering	0	3.742.474	3.742.474
Saldo pr. 31.12.22	667.807	34.064.088	34.731.895

	2022 DKK	2021 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	0

**2. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	7.984	7.526
Renteomkostninger i øvrigt	411.927	459.706
I alt	419.911	467.232

**3. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	53.265.634
Kostpris pr. 31.12.22	53.265.634
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	-1.332.338
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	-1.332.338
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	51.933.296

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22	Gæld i alt 31.12.21
Gæld til realkreditinstitutter	1.571.772	9.693.057	17.603.756	19.172.153
Deposita	0	0	187.500	187.500
I alt	1.571.772	9.693.057	17.791.256	19.359.653

**5. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	51.933.296	51.933.296
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et faktisk normaliseret driftsresultat på t.DKK 4.316 og et afkastkrav på 7,5-10%.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.22.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 17.604 er der givet pant i investerings-  
ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.933.

Til sikkerhed for alt mellemværende i Danske Bank, er der udstedet ejerpantebreve for i alt  
t.DKK 25.800. Panten omfatter ejendommene Præstfælledvej 24-26 i Kastrup, Tvedvej 69-71 i  
Svendborg, Vestergade 11-13 i Bogense og Rosenkrantzgade 1-3 i Thisted. Pr. 31. december  
2022 består mellemværendet af et indlån på t.DKK 1.358.

## 8. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regn-  
skabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 ligele-  
des alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil til-  
flyde 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 regn-  
skabspost.

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.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre driftsindtægter****Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Investerings ejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.



## 8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

**8. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.