

**Erhvervsbyvej 14 ApS  
Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 29 42 29 58**

---

**Årsrapport for 2022/23**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 14. september 2023

---

Kristen Vangso Laursen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023	14
Balance pr. 31. marts 2023	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Erhvervsbyvej 14 ApS.

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. marts 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 14. september 2023

### Direktion

Kristen Vangsø Laursen  
direktør

Klaus Rønsløv  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Erhvervsbyvej 14 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsbyvej 14 ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 revisors etiske adfærd (IESBA's 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 regnskabsbrugerne 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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 14. september 2023

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Erhvervsbyvej 14 ApS  
Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

CVR-nr.: 29 42 29 58

Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Kristen Vangsø Laursen, direktør  
Klaus Rønsløv, direktør

### Revision

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed samt investerings- og udlånsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 873.353, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 55.557.215.

Der er i årets løb indfriet en renteswap. Den regnskabsmæssige behandling heraf medfører en negativ resultatpåvirkning før skat på ca. 8 mio, hvorimod egenkapitalen påvirkes positivt med ca. 12,5 mio.

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

Selskabet har solgt ejendommen Erhvervsbyvej 14, med overtagelsesdag d. 1.5.2023.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervsbyvej 14 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Nettoomsætningen, som omfatter huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelse i takt med at de optjenes, i henhold til de indgåede lejekontrakter.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **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, realiserede og urealiserede tab vedrørende gæld og finansielle aftaler, amortisering af forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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**

##### **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 optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

## 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.

Selskabets ejendom er pr. 31. marts målt til salgsværdi svarende til den efterfølgende salgspris jf. underskrevet salgsaftale.

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, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholds-mæssige 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 posi-tiv 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder 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 ved-taget inden godkendelsen af årsrapporten for Erhvervsbyvej 14 ApS, bindes ikke på opskrivningsreser-ven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indika-tion 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 indivi-duelt niveau.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrø-rende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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, kapitalinteresser og associerede virksomheder 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 nominal 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. Selskabets finansielle instrumenter er indfriet i regnskabsåret.

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. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer 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.

## Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.518.221</b>	<b>2.787.159</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	814.138	1.702.001
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.332.359</b>	<b>4.489.160</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.190.632	3.610.762
Finansielle indtægter	2	115.458	0
Finansielle omkostninger	3	-10.940.066	-3.577.167
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.301.617</b>	<b>4.522.755</b>
Skat af årets resultat	4	1.428.264	-203.349
<b>Årets resultat</b>		<b>-873.353</b>	<b>4.319.406</b>
Foreslået udbytte		8.000.000	0
Ekstraordinært udbytte		0	2.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	3.610.762
Overført resultat		-8.873.353	-1.291.356
		<b>-873.353</b>	<b>4.319.406</b>

**Balance pr. 31. marts 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		44.750.000	42.650.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>44.750.000</b>	<b>42.650.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	28.798.922	40.483.327
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>28.798.922</b>	<b>40.483.327</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>73.548.922</b>	<b>83.133.327</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.029.762	0
Andre tilgodehavender		121.656	0
Periodeafgrænsningsposter		33.388	21.369
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.184.806</b>	<b>21.369</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>382.150</b>	<b>5.328.517</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>8.566.956</b>	<b>5.349.886</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>82.115.878</b>	<b>88.483.213</b>

## Balance pr. 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		10.136.124	17.192.055
Overført resultat		37.296.091	26.563.612
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>55.557.215</b>	<b>43.880.667</b>
Hensættelse til udskudt skat		7.078.066	5.631.570
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>7.078.066</b>	<b>5.631.570</b>
Gæld til realkreditinstitutter		16.495.580	17.032.000
Andre kreditinstitutter		0	15.485.543
Deposita		0	1.523.512
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>16.495.580</b>	<b>34.041.055</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	835.833	1.277.938
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	818.006
Leverandører af varer og tjenesteydelser		728.696	34.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.342.002
Selskabsskat		488.956	0
Anden gæld		931.532	1.457.975
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.985.017</b>	<b>4.929.921</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>19.480.597</b>	<b>38.970.976</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>82.115.878</b>	<b>88.483.213</b>



## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2022	125.000	17.192.055	26.563.612	0	43.880.667
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.055.931	3.055.931	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	7.831.393	0	7.831.393
Indfrielse finansielle instrumenter	0	0	8.258.224	0	8.258.224
Årets resultat	0	0	-8.873.353	8.000.000	-873.353
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	-3.539.716	0	-3.539.716
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-4.000.000	4.000.000	0	0
<b>Egenkapital 31. marts 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>10.136.124</b>	<b>37.296.091</b>	<b>8.000.000</b>	<b>55.557.215</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	814.138	1.702.001
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>814.138</b>	<b>1.702.001</b>
	<b>814.138</b>	<b>1.702.001</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	83.666	0
Andre finansielle indtægter	31.792	0
	<b>115.458</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	45.133
Andre finansielle omkostninger	2.681.842	3.532.034
Tab ved afhændelse af finansielle instrumenter	8.258.224	0
	<b>10.940.066</b>	<b>3.577.167</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	664.956	0
Regulering af udskudt skat	-2.093.220	203.349
	<b>-1.428.264</b>	<b>203.349</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2022	29.912.957
Tilgang i årets løb	1.285.862
Kostpris 31. marts 2023	31.198.819
Værdireguleringer 1. april 2022	12.737.043
Årets værdireguleringer	814.138
Værdireguleringer 31. marts 2023	13.551.181
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023</b>	<b>44.750.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabes ejendom Erhvervsbyvej 14 er solgt til 44.750.000 med overtagelsesdag 1.5.2023.

Salgsomkostninger i forbindelse med salget er tillagt ejendommens anskaffelsessum pr. 31.3.2023

## Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. april 2022	23.291.272	23.291.272
Tilgang i årets løb	1.062.500	0
Afgang i årets løb	<u>-9.881.606</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. marts 2023	<u>14.472.166</u>	<u>23.291.272</u>
Værdireguleringer 1. april 2022	17.192.055	21.671.056
Årets afgang	-3.055.930	0
Årets resultat	4.190.631	3.610.762
Udbytte modtaget	<u>-4.000.000</u>	<u>-8.089.763</u>
Værdireguleringer 31. marts 2023	<u>14.326.756</u>	<u>17.192.055</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023</b>	<b><u>28.798.922</u></b>	<b><u>40.483.327</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Erhvervsbyvej 11 ApS	Horsens	100%	22.275.085	816.261
3KO Ejendomsinvest A/S	Horsens	100%	6.523.837	3.138.716

## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2022	Gæld 31. marts 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	17.705.864	17.076.986	581.406	14.634.038
Andre kreditinstitutter	16.089.617	0	0	0
Deposita	1.523.512	254.427	254.427	0
	<b>35.318.993</b>	<b>17.331.413</b>	<b>835.833</b>	<b>14.634.038</b>

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K. Laursen Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har i forbindelse med salget af kapitalandele i Erhvervsbyvej 4 ApS afgivet en leje garanti, som løber i en periode på 3 år efter overtagelsesdagen (22.11.2022) og udgør max. 3,6 mio kr.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 17.116 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2023 udgør t.kr. 44.750.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement med Nykredit er der stillet sikkerhed i form af ejerpantebrev nom. t.kr. 5.000, med pant i Erhvervsbyvej 14, Horsens, regnskabsmæssig værdi t.kr. 44.750, samt det til enhver tid indestående i selskabets bankkonti i Nykredit.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet K.Laursen Invest ApS, Horsens.

## Klaus Rønslev

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Klaus Rønslev  
Direktør  
På vegne af Erhvervsbyvej 11 ApS  
ID: 998774d0-f383-4242-8e12-7f02b9975a50  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2023 kl.: 14:18:42  
Underskrevet med MitID



## Klaus Rønslev

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Klaus Rønslev  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Erhvervsbyvej 11 ApS  
ID: 998774d0-f383-4242-8e12-7f02b9975a50  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2023 kl.: 14:18:42  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Direktør  
På vegne af Erhvervsbyvej 14 ApS  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2023 kl.: 13:36:27  
Underskrevet med MitID



## Henrik Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Sørensen  
Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: a2ab5a2b-cbd3-41b0-bc6e-7fd79b56ad46  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2023 kl.: 14:53:34  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Dirigent  
På vegne af Erhvervsbyvej 14 ApS  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2023 kl.: 14:55:34  
Underskrevet med MitID

