

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

**CVR-nr. 29 52 88 02**

---

**Årsrapport for 2019/20**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Kristen Vangsø 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 2019 - 31. marts 2020	13
Balance pr. 31. marts 2020	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter til årsrapporten	17

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 for Erhvervsbyvej 11 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

### Direktion

Kristen Vangsø Laursen

Klaus Rønsløv

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen

Klaus Rønsløv

Kristen Vangsø Laursen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Erhvervsbyvej 11 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Erhvervsbyvej 11 ApS for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet**

Vort 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:

## 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

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

I tilknytning til vor revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort 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 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.

Horsens, den

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

Poul E. Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Erhvervsbyvej 11 ApS Erhvervsbyvej 11, 2 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 52 88 02
	Regnskabsperiode: 1. april 2019 - 31. marts 2020
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen Klaus Rønslev Kristen Vangsø Laursen
<b>Direktion</b>	Kristen Vangsø Laursen Klaus Rønslev
<b>Revision</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve udlejningsvirksomhed tillige med investerings- og udlånsvirksomhed

### Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019/20 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 4.423.889, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en egenkapital på kr. 24.695.637.

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af en eventuel negative påvirkning af COVID-19.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervsbyvej 11 ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019/20 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 med fradrag af omkostninger til ejendomme og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning, som alene udgøres af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de optjenes, ud fra indgåede lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## 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.

### **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 og amortisering af realkreditlån mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. marts 2020 fastsat ved anvendelse af en afkastbase- ret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitali- seres 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 ba- lancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Colliers markedsrapport for kontorejendomme på mellem 5,5%-7,25%.

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.

### **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.

### **Egenkapital**

#### **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

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 gældsmetode 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.

### 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 provenuet 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.727.665</b>	<b>1.621.744</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-36.250	-36.249
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.691.415</b>	<b>1.585.495</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		4.853.654	399.099
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>6.545.069</b>	<b>1.984.594</b>
Finansielle indtægter	1	45.340	0
Finansielle omkostninger	2	-918.772	-212.485
<b>Resultat før skat</b>		<b>5.671.637</b>	<b>1.772.109</b>
Skat af årets resultat	3	-1.247.748	-389.865
<b>Årets resultat</b>		<b>4.423.889</b>	<b>1.382.244</b>
Overført resultat		4.423.889	1.382.244
		<b>4.423.889</b>	<b>1.382.244</b>

## Balance pr. 31. marts 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	77.706.000	35.183.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	36.250
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>77.706.000</b>	<b>35.219.250</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>77.706.000</b>	<b>35.219.250</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.157	43.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.318.411	0
Andre tilgodehavender		4.164.160	169.042
Selskabsskat		223.080	0
Periodeafgrænsningsposter		30.402	4.064
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.780.210</b>	<b>216.856</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>493.907</b>	<b>2.551.496</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.274.117</b>	<b>2.768.352</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>83.980.117</b>	<b>37.987.602</b>

**Balance pr. 31. marts 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		163.619	163.619
Overført resultat		17.532.018	13.108.129
Egenkapital, som kan henføres til modervirksomhede		<u>7.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>24.695.637</u></b>	<b><u>13.271.748</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.214.868</u>	<u>1.084.688</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.214.868</u></b>	<b><u>1.084.688</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.562.413	19.877.869
Deposita		<u>4.618.784</u>	<u>942.857</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>24.181.197</u></b>	<b><u>20.820.726</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	981.937	737.123
Banker		21.534.630	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		57.127	654.868
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.281.597	1.311.076
Selskabsskat		32.648	36.673
Anden gæld		<u>476</u>	<u>70.700</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>32.888.415</u></b>	<b><u>2.810.440</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>57.069.612</u></b>	<b><u>23.631.166</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>83.980.117</u></b>	<b><u>37.987.602</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Efterfølgende begivenheder	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

**Egenkapitaloppgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital, som kan henføres til modervirksomh ede	I alt
Egenkapital 1. april 2019	163.619	13.108.129	0	13.271.748
Årets resultat	0	4.423.889	0	4.423.889
Tilskud fra koncern	0	0	7.000.000	7.000.000
<b>Egenkapital 31. marts 2020</b>	<b>163.619</b>	<b>17.532.018</b>	<b>7.000.000</b>	<b>24.695.637</b>



## Noter

	2019/20	2018/19
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.340	0
	<b>45.340</b>	<b>0</b>
 <b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	141.788	11.076
Andre finansielle omkostninger	776.984	201.409
	<b>918.772</b>	<b>212.485</b>
 <b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	117.568	306.673
Årets udskudte skat	1.130.180	83.192
	<b>1.247.748</b>	<b>389.865</b>
 <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2019		31.315.706
Tilgang i årets løb		37.669.346
Kostpris 31. marts 2020		68.985.052
Værdireguleringer 1. april 2019		3.867.294
Årets værdireguleringer		4.853.654
Værdireguleringer 31. marts 2020		8.720.948
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020</b>		<b>77.706.000</b>

## Noter

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,5 %.

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%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	5,00	5,50	6,00
Dagsværdi	85.476.000	77.706.000	71.230.000
Ændring i dagsværdi	7.770.000	0	-6.476.000

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2019	Gæld 31. marts 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.614.992	20.544.350	981.937	15.609.166
Deposita	942.857	4.618.784	0	0
	<b>21.557.849</b>	<b>25.163.134</b>	<b>981.937</b>	<b>15.609.166</b>

### 6 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed vedrørende måling af investeringsejendomme til dagsværdi.

Der er ikke mange sammenlignelige handler af tilsvarende ejendomme og der er en ikke uvæsentlig usikkerhed omkring fastsættelse af korrekt afkastkrav.

Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af selskabets ejendom.

I note 3 fremgår en følsomhedsanalyse der viser rentefølsomhed ved afkastændring på 0,5% point.

### 7 Efterfølgende begivenheder

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter oppebæres fra lejere.

Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at opgøre størrelsen af en eventuel negative påvirkning af COVID-19.

## Noter

### 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.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.591 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 77.706.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er der stillet ejerpantebrev nom. t.kr. 25.700 med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 77.706.

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.

## Kristen Vangsø Laursen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 08:48:06  
Underskrevet med NemID

## Kristen Vangsø Laursen

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 08:48:06  
Underskrevet med NemID

## Klaus Rønslev

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-422485382957  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 21:41:21  
Underskrevet med NemID

## Klaus Rønslev

---

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-422485382957  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 21:41:21  
Underskrevet med NemID

## Finn Boel Pedersen

---

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2020 kl.: 16:01:28  
Underskrevet med NemID

## Poul Erik Brodersen

---

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 1282806885184  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 09:09:31  
Underskrevet med NemID

## Kristen Vangsø Laursen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2020 kl.: 09:43:43  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 5e8f4333xsK240080516