

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

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

---

**Årsrapport for 2022/23**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. 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	13
Balance pr. 31. marts 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 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 12. september 2023

### Direktion

Kristen Vangsø Laursen  
direktør

Klaus Rønsløv  
direktør

### Bestyrelse

Finn Boel Pedersen  
formand

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 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 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 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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 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 konklusioner 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 12. september 2023

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

Henrik Sørensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne33214

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Erhvervsbyvej 11 ApS Erhvervsbyvej 11, 2 8700 Horsens
	CVR-nr.: 29 52 88 02
	Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, formand Klaus Rønslev Kristen Vangsø Laursen
<b>Direktion</b>	Kristen Vangsø Laursen, direktør Klaus Rønslev, direktør
<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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

I 2022/23 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 6,00 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, 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 virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommenes dagsværdi falder med t.kr. 2.920, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommenes dagsværdi stiger med t.kr. 3.174.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 816.261, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 22.275.085.

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

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



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Erhvervsbyvej 11 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 med fradrag af omkostninger til ejendomme 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.

Nettoomsætning, som alene udgøres af lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de optjenes, ud fra 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **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**

#### ***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. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

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

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. marts 2023 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 kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 6,0%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Colliers markedsrapport for kontorejendomme på mellem 6,0%-7,50%.

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 indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 nominel værdi.

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

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.312.649</b>	<b>2.765.140</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>4.312.649</b>	<b>2.765.140</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-5.300.000	85.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-987.351</b>	<b>2.850.140</b>
Finansielle indtægter	2	3.254.954	20.853
Finansielle omkostninger	3	-1.220.978	-713.910
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.046.625</b>	<b>2.157.083</b>
Skat af årets resultat	4	-230.364	-474.686
<b>Årets resultat</b>		<b>816.261</b>	<b>1.682.397</b>
Ekstraordinært udbytte		4.000.000	2.465.571
Overført resultat		-3.183.739	-783.174
		<b>816.261</b>	<b>1.682.397</b>

**Balance pr. 31. marts 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		73.000.000	78.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>73.000.000</b>	<b>78.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>73.000.000</b>	<b>78.300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.342.002
Andre tilgodehavender		0	23.219
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.365.221</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.911</b>	<b>366</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>5.911</b>	<b>1.365.587</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>73.005.911</b>	<b>79.665.587</b>

## Balance pr. 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		163.619	163.619
Overført resultat		22.111.466	25.295.205
<b>Egenkapital</b>		<b>22.275.085</b>	<b>25.458.824</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.347.252	2.450.720
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.347.252</b>	<b>2.450.720</b>
Gæld til realkreditinstitutter		42.013.103	38.240.904
Deposita		5.023.584	5.023.584
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>47.036.687</b>	<b>43.264.488</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	786.129	996.344
Banker		0	4.087.296
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.358	28.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000	3.138.000
Selskabsskat		959.832	56.842
Anden gæld		370.568	184.096
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.346.887</b>	<b>8.491.555</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>49.383.574</b>	<b>51.756.043</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>73.005.911</b>	<b>79.665.587</b>

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ekstraordinært udbytte	I alt
Egenkapital 1. april 2022	163.619	25.295.205	0	25.458.824
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-3.183.739	4.000.000	816.261
<b>Egenkapital 31. marts 2023</b>	<b>163.619</b>	<b>22.111.466</b>	<b>0</b>	<b>22.275.085</b>



## Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>1 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.300.000	85.000
<b>Værdiregulering investeringsejendomme</b>	<b>-5.300.000</b>	<b>85.000</b>
	<b><u>-5.300.000</u></b>	<b><u>85.000</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.853
Andre finansielle indtægter	3.254.954	0
	<b><u>3.254.954</u></b>	<b><u>20.853</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	143.675	67.514
Andre finansielle omkostninger	1.077.303	646.396
	<b><u>1.220.978</u></b>	<b><u>713.910</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.333.832	386.842
Årets udskudte skat	-1.103.468	87.844
	<b><u>230.364</u></b>	<b><u>474.686</u></b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2022	69.119.367
Kostpris 31. marts 2023	69.119.367
Værdireguleringer 1. april 2022	9.180.633
Årets værdireguleringer	-5.300.000
Værdireguleringer 31. marts 2023	3.880.633
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023</b>	<b>73.000.000</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Lejeindtægter er medtaget til gns. 953 kr. pr. kvm.  
Driftsomkostningerne udgør ca. 3-4% af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,0 %, hvilket er 0,4% stigning i forhold til sidste år

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

	-0,25% kr.	Basis kr.	0,25 % kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	5,75	6,00	6,25
Dagsværdi	76.174.000	73.000.000	70.080.000
Ændring i dagsværdi	3.174.000	0	-2.920.000

## Noter

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2022	Gæld 31. marts 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.237.248	42.799.232	786.129	35.727.576
Deposita	5.023.584	5.023.584	0	0
	<b>44.260.832</b>	<b>47.822.816</b>	<b>786.129</b>	<b>35.727.576</b>

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

I 2022/23 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 6,0 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, 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 virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,25 % i afkastkravet, at ejendommenes dagsværdi falder med t.kr. 2.920, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,25 % betyder at ejendommenes dagsværdi stiger med t.kr. 3.174.

### 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.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 43.205 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 73.000 pr. 31. marts 2023.

Til sikkerhed for selskabets bankengagement er der stillet ejerpantebrev nom. t.kr. 4.700 med pant i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 73.000 pr. 31. marts 2023.

### 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: 12-09-2023 kl.: 12:20:05  
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: 12-09-2023 kl.: 12:20:05  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Direktør  
På vegne af Erhvervsbyvej 11 ApS  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 14:50:06  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Erhvervsbyvej 11 ApS  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 14:50:06  
Underskrevet med MitID



## Finn Boel Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Finn Boel Pedersen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Erhvervsbyvej 11 ApS  
ID: ce1f2329-2415-4ae6-9bba-0f815a1de4b4  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 16:29:50  
Underskrevet med MitID



## Henrik Sørensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Sørensen  
Revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: 48c24c2e-080f-4859-b39f-b7278c9e08a9  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 19:08:38  
Underskrevet med MitID



## Kristen Vangsø Lauren

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kristen Vangsø Laursen  
Dirigent  
På vegne af Erhvervsbyvej 11 ApS  
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a  
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 21:38:04  
Underskrevet med MitID



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).