

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Kent Laursen Ejendomme ApS

Parallelvej 18

8700 Horsens

CVR-nr. 36 09 12 15

Årsrapport for 2021

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 03/03 2022

Kent Laursen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kent Laursen Ejendomme ApS
Parallelvej 18
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 09 12 15
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Horsens

Direktion

Kent Laursen

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Kent Laursen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. februar 2022

Direktion

Kent Laursen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Kent Laursen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kent Laursen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 15. februar 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden efter direktionens vurdering hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 34.103, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 2.588.889.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Laursen Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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.

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.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		145.689	224
Finansielle omkostninger	1	<u>(83.075)</u>	<u>(79)</u>
Resultat før skat		62.614	145
Skat af årets resultat	2	<u>(28.511)</u>	<u>(32)</u>
Årets resultat		34.103	113
Overført resultat		<u>34.103</u>	<u>113</u>
		34.103	113

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	7.544.188	6.156
Materielle anlægsaktiver		<u>7.544.188</u>	<u>6.156</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.544.188</u>	<u>6.156</u>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		8.448	0
Tilgodehavender		<u>8.448</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>113</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>8.448</u>	<u>113</u>
Aktiver i alt		<u>7.552.636</u>	<u>6.269</u>

Balance 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.538.889	2.505
Egenkapital		2.588.889	2.555
Hensættelse til udskudt skat		565.377	528
Hensatte forpligtelser i alt		565.377	528
Gæld til realkreditinstitutter		2.350.879	1.634
Anden gæld		25.500	0
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.376.379	1.634
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	133.357	98
Kreditinstitutter		16.168	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.500	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.840.150	1.377
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	17
Anden gæld		29.816	60
Kortfristede gældsforpligtelser		2.021.991	1.552
Gældsforpligtelser i alt		4.398.370	3.186
Passiver i alt		7.552.636	6.269
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	2.504.786	2.554.786
Årets resultat	0	34.103	34.103
Egenkapital 31. december 2021	50.000	2.538.889	2.588.889

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	52.051	42
Andre finansielle omkostninger	<u>31.024</u>	<u>37</u>
	<u>83.075</u>	<u>79</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	(8.448)	17
Årets udskudte skat	<u>36.959</u>	<u>15</u>
	<u>28.511</u>	<u>32</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		6.216.354
Tilgang i årets løb		<u>1.387.815</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>7.604.169</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021		<u>(59.981)</u>
Værdireguleringer 31. december 2021		<u>(59.981)</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>7.544.188</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ejendommene består dels af erhvervsejendomme beliggende i Horsens udlejet til et autoværksted og dels beboelsesejendom ligeledes beliggende i Horsens.

Dagsværdien er fastsat på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmode. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav.

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 4,6 % for erhvervsjendomme og 2,4% på beboelsesejendommen, hvilket ligger lidt lavere end det generelle afkastningskrav for ejendomme i Horsens iflg. Colliers markedspuls for 4. kvartal 2021. Da ejendom til beboelse er erhvervet i 2020, og værdien vurderes ikke at være faldet væsentligt, anses afkastet for tilfredsstillende. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %.

Driftsomkostningerne udgør fra 2 % til 42% af lejeindtægt.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør fra 0 % til 7,8%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,2 %.

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

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	3,7	4,2	4,7
Dagsværdi	8.570.000	7.544.188	6.737.000
Ændring i dagsværdi	1.025.812	0	(807.188)

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.732.250	2.484.236	133.357	1.947.562
Anden gæld	0	25.500	0	0
	1.732.250	2.509.736	133.357	1.947.562

5 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Laursen Biler ApS' bankengagement.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kent Laursen Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter og renter.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.484 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.544.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev t.kr. 2.000 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 7.544.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t. kr. 2.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for søsterselskabets bankengagement.