

**Ejendomsudvikling Danmark ApS  
Erhvervsbyvej 11  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 37 65 50 90**

---

**Årsrapport for 2022/23**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 8. september 2023

---

Keld Skou Ernstsén  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023	11
Balance pr. 31. marts 2023	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 for Ejendomsudvikling Danmark 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 8. september 2023

### Direktion

Keld Skou Ernstsén  
direktør

Bram Zwartbol  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejerne i Ejendomsudvikling Danmark ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsudvikling Danmark 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 8. september 2023

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

Christian Lind Andreasen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34489

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsudvikling Danmark ApS  
Erhvervsbyvej 11  
8700 Horsens

CVR-nr.: 37 65 50 90

Regnskabsperiode: 1. april 2022 - 31. marts 2023

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Keld Skou Ernstsen, direktør  
Bram Zwartbol, 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 at udøve investeringsvirksomhed, projektudvikling, etablering af jointventure- samt partnerring projekter tillige med udlejningsvirksomhed, samt anden hermed nært beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der henvises til beskrivelse i note 3. Bortset herfra, er der ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### Usædvanlige forhold

Selskabet har indgået betinget købsaftale om et grundstykke. Se omtale heraf i note 3. Bortset herfra er selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022/23 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 5.594, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 39.325.

### 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 Ejendomsudvikling Danmark 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

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris.

Varebeholdninger omfatter forudbetaling for en projektgrund samt byggeprojektomkostninger til arkitekt og ingeniør (handelsejendom). Det er planen at der skal opføres boliger til videresalg.

Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

#### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisationseværdi.

## 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.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører 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>Bruttotab</b>		<b>-30.288</b>	<b>9.850</b>
Personaleomkostninger	1	0	-539
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-30.288</b>	<b>9.311</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder		25.004	0
Finansielle omkostninger	2	-1.888	-5.805
<b>Resultat før skat</b>		<b>-7.172</b>	<b>3.506</b>
Skat af årets resultat		1.578	913
<b>Årets resultat</b>		<b>-5.594</b>	<b>4.419</b>
Ekstraordinært udbytte		0	237.106
Overført resultat		-5.594	-232.687
		<b>-5.594</b>	<b>4.419</b>

**Balance pr. 31. marts 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Varer under fremstilling		5.861.075	5.861.075
<b>Varebeholdninger</b>		<b>5.861.075</b>	<b>5.861.075</b>
Udskudt skatteaktiv		1.578	0
Tilgodehavende moms og afgifter		2.214	3.625
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.792</b>	<b>3.625</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>952.034</b>	<b>958.461</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>6.816.901</b>	<b>6.823.161</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.816.901</b>	<b>6.823.161</b>

**Balance pr. 31. marts 2023**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.500	40.500
Overført resultat		-1.175	4.419
<b>Egenkapital</b>		<b><u>39.325</u></b>	<b><u>44.919</u></b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	770
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>770</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.777.179	6.777.075
Anden gæld		397	397
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.777.576</u></b>	<b><u>6.777.472</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>6.777.576</u></b>	<b><u>6.778.242</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.816.901</u></b>	<b><u>6.823.161</u></b>
Varebeholdninger	3		
Eventualforpligtelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2022	40.500	4.419	44.919
Årets resultat	0	-5.594	-5.594
<b>Egenkapital 31. marts 2023</b>	<b>40.500</b>	<b>-1.175</b>	<b>39.325</b>

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre omkostninger til social sikring	0	539
	<b>0</b>	<b>539</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	1.991
Andre finansielle omkostninger	1.888	3.814
	<b>1.888</b>	<b>5.805</b>

### 3 Varebeholdninger

Varebeholdninger består af forudbetaling for en projektgrund samt byggeprojektomkostninger til arkitekt og ingeniør (handelsejendom). Fsva. projektgrunden har selskabet indgået en betinget købsaftale, således selskabet har "købt" grunden, under forudsætning af, at der opnås en byggetilladelse.

Der er endnu ikke modtaget byggetilladelse, og i forlængelse heraf er der ikke sket betaling til sælger af projektgrunden.

Ledelsen forventer, at iværksætte det planlagte byggeri på grunden inden for det kommende år og er i forhandling om endelig finansiering.

Skulle der mod forventning ikke opnås byggetilladelse, kan handlen af projektgrunden gå tilbage. Byggeprojektomkostningerne bliver i givet fald ikke godtgjort af sælger.

### 4 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

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

### 5 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

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



## Keld Skou Ernstsens

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Skou Ernstsens

Direktør

ID: 9ea862e8-8151-4330-859f-5973b8fbeb9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-09-2023 kl.: 22:18:59

Underskrevet med MitID



## Bram Zwartbol

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

NAVNE & ADRESSEBESKYTTET

Direktør

ID: 22dc3483-0f00-445a-b4ac-b195aef53123

Tidspunkt for underskrift: 08-09-2023 kl.: 15:57:56

Underskrevet med MitID



## Christian Lind Andreasen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lind Andreasen

Statsautoriseret revisor

ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 08:05:05

Underskrevet med MitID



## Keld Skou Ernstsens

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Keld Skou Ernstsens

Dirigent

ID: 9ea862e8-8151-4330-859f-5973b8fbeb9

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 08:17:08

Underskrevet med MitID

