

**Knudsen & Lyreskov Ejendomme  
ApS**

**Grønnegade 15  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 39 58 89 94**

---

**Årsrapport for 2023**

---

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 13. marts 2024

---

Morten Knudsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Knudsen & Lyreskov 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 13. marts 2024

### Direktion

Morten Klitsgaard Knudsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Knudsen & Lyreskov Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Knudsen & Lyreskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 vor 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 revisors 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 13. marts 2024

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

Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
mne10948

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Knudsen & Lyreskov Ejendomme ApS Grønnegade 15 8700 Horsens
	CVR-nr.: 39 58 89 94
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: Horsens
<b>Direktion</b>	Morten Klitsgaard Knudsen, direktør
<b>Revisor</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Svanes Plads 4 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse, drift og udlejning af ejendommen Grønnegade 15, 8700 Horsens samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 9.572, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 179.885.

### 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 Knudsen & Lyreskov Ejendomme ApS for 2023 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 2023 er aflagt i DKK

### 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 andre eksterne omkostninger.

#### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen består af lejeindtægter i henhold til indgåede lejekontrakter. Lejeindtægt måles ekskl. moms.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## 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 materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Investeringsjendom måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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
Investeringsjendom	50 år	50 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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 netto-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. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>99.794</b>	<b>118.840</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-19.100</u>	<u>-19.100</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>80.694</b>	<b>99.740</b>
Finansielle indtægter		228	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-68.645</u>	<u>-69.781</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>12.277</b>	<b>29.959</b>
Skat af årets resultat		<u>-2.705</u>	<u>-6.599</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>9.572</u></b>	<b><u>23.360</u></b>
Overført resultat		<u>9.572</u>	<u>23.360</u>
		<b><u>9.572</u></b>	<b><u>23.360</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		3.056.986	3.076.086
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>3.056.986</b>	<b>3.076.086</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.056.986</b>	<b>3.076.086</b>
Selskabsskat		10.670	6.776
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.670</b>	<b>6.776</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>66.296</b>	<b>42.553</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>76.966</b>	<b>49.329</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.133.952</b>	<b>3.125.415</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		129.885	120.313
<b>Egenkapital</b>		<b>179.885</b>	<b>170.313</b>
Hensættelse til udskudt skat		79.620	66.245
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>79.620</b>	<b>66.245</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.454.273	1.549.095
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>1.454.273</b>	<b>1.549.095</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	99.666	99.169
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	10.388
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.298.461	1.215.682
Anden gæld		14.047	14.523
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.420.174</b>	<b>1.339.762</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.874.447</b>	<b>2.888.857</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.133.952</b>	<b>3.125.415</b>
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	120.313	170.313
Årets resultat	0	9.572	9.572
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>129.885</b>	<b>179.885</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.809	20.696
Andre finansielle omkostninger	40.458	45.707
Kursreguleringer omkostninger	3.378	3.378
	<b>68.645</b>	<b>69.781</b>

### 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.648.264	1.553.939	99.666	1.125.315
	<b>1.648.264</b>	<b>1.553.939</b>	<b>99.666</b>	<b>1.125.315</b>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søsterselskabet Restaurant Mamma´s & Over Middel ApS mellemværende med Nykredit Bank.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Knudsene & Lyreskov Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.628.666, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør kr. 3.056.986.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for kr. 500.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets egen besiddelse.  
Der er meddelt underpant til selskabets pengeinstitut.

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.

## Morten Klitsgaard Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Klitsgaard Knudsen

Direktør

ID: ec8d3c7e-310c-4271-ac6d-f035ab9c7a8b

Tidspunkt for underskrift: 13-03-2024 kl.: 19:35:58

Underskrevet med MitID



## Frank Lynge Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frank Lynge Jensen

Registreret revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: ea6b8007-0184-450f-a7c8-50178efc2ac9

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 08:17:33

Underskrevet med MitID



## Morten Klitsgaard Knudsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Klitsgaard Knudsen

Dirigent

ID: ec8d3c7e-310c-4271-ac6d-f035ab9c7a8b

Tidspunkt for underskrift: 14-03-2024 kl.: 10:50:25

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 557632-Jjmwr251629532

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).