

## **Kent Laursen Ejendomme ApS**

Parallelsvej 18  
8700 Horsens

**CVR-nr. 36 09 12 15**

## **Årsrapport for 2022**

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 14/03 2023

---

Kent Laursen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|                                                 | Side |
|-------------------------------------------------|------|
| Selskabsoplysninger                             | 1    |
| Ledelsespåtegning                               | 2    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport  | 3    |
| Ledelsesberetning                               | 4    |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 9    |
| Balance 31. december 2022                       | 10   |
| Egenkapitalopgørelse                            | 12   |
| Noter                                           | 13   |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kent Laursen Ejendomme ApS  
Parallelvej 18  
8700 Horsens

CVR-nr.: 36 09 12 15  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  
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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 1. marts 2023

## 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 2022 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 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 1. marts 2023

### 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 2022 udviser et underskud på kr. 93.155, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 2.495.734.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Laursen Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

#### Ændret klassifikation

Klassifikationen af anden gæld er ændret således, at posten alene omfatter gæld til det offentlige. Det betyder, at andre skyldige omkostninger nu i stedet indgår under leverandører af varer og tjenesteydelser. Ændringen har medført, at anden gæld er reduceret med 30 t.kr. i 2021 samt 10 t.kr. i 2022, og leverandører af varer og tjenesteydelser er øget tilsvarende.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### 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

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

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 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. december 2022 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.

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.

### 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 gældsметode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 2022**

|                          | <b>Note</b> | <b>2022</b><br>kr. | <b>2021</b><br>t.kr. |
|--------------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> |             | <b>54.472</b>      | <b>146</b>           |
| Finansielle omkostninger | 1           | (171.117)          | (83)                 |
| <b>Resultat før skat</b> |             | <b>(116.645)</b>   | <b>63</b>            |
| Skat af årets resultat   | 2           | 23.490             | (29)                 |
| <b>Årets resultat</b>    |             | <b>(93.155)</b>    | <b>34</b>            |
| Overført resultat        |             | (93.155)           | 34                   |
|                          |             | <b>(93.155)</b>    | <b>34</b>            |

**Balance 31. december 2022**

|                                             | <u>Note</u> | <u>2022</u><br>kr. | <u>2021</u><br>t.kr. |
|---------------------------------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                    |                      |
| Investerings ejendomme                      | 3,4         | 10.017.388         | 7.544                |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b>10.017.388</b>  | <b>7.544</b>         |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b>10.017.388</b>  | <b>7.544</b>         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 42.500             | 0                    |
| Andre tilgodehavender                       |             | 2.975              | 0                    |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag         |             | 31.968             | 8                    |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b>77.443</b>      | <b>8</b>             |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b>63.062</b>      | <b>0</b>             |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b>140.505</b>     | <b>8</b>             |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b>10.157.893</b>  | <b>7.552</b>         |

## Balance 31. december 2022

|                                                    | Note | 2022<br>kr.       | 2021<br>t.kr. |
|----------------------------------------------------|------|-------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                   |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 50.000            | 50            |
| Overført resultat                                  |      | 2.445.734         | 2.539         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.495.734</b>  | <b>2.589</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                       |      | 573.855           | 565           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |      | <b>573.855</b>    | <b>565</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 4.029.626         | 2.352         |
| Anden gæld                                         |      | 66.900            | 26            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>4.096.526</b>  | <b>2.378</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 177.075           | 133           |
| Kreditinstitutter                                  |      | 48.134            | 16            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |      | 132.906           | 3             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 2.603.663         | 1.840         |
| Anden gæld                                         |      | 30.000            | 28            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>2.991.778</b>  | <b>2.020</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>7.088.304</b>  | <b>4.398</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>10.157.893</b> | <b>7.552</b>  |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                   |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                   |               |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>     |
|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                          | 2.538.889                    | 2.588.889        |
| Årets resultat                       | 0                               | (93.155)                     | (93.155)         |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>                   | <b>2.445.734</b>             | <b>2.495.734</b> |

## Noter til årsrapporten

|                                                                        | <b>2022</b>     | <b>2021</b>                        |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------|
|                                                                        | kr.             | t.kr.                              |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>                                      |                 |                                    |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder                      | 66.444          | 52                                 |
| Andre finansielle omkostninger                                         | 104.673         | 31                                 |
|                                                                        | <b>171.117</b>  | <b>83</b>                          |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>                                        |                 |                                    |
| Årets aktuelle skat                                                    | (31.968)        | (8)                                |
| Årets udskudte skat                                                    | 8.478           | 37                                 |
|                                                                        | <b>(23.490)</b> | <b>29</b>                          |
| <b>3 Oplysning om dagsværdi</b>                                        |                 |                                    |
| <b>Investerings-ejendomme</b>                                          |                 |                                    |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo  | 7.544.188       | 6.156                              |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | 10.017.388      | 7.544                              |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>                               |                 |                                    |
|                                                                        |                 | <b>Investerings-<br/>ejendomme</b> |
| Kostpris 1. januar 2022                                                |                 | 7.604.169                          |
| Tilgang i årets løb                                                    |                 | 2.473.200                          |
| Kostpris 31. december 2022                                             |                 | 10.077.369                         |
| Værdireguleringer 1. januar 2022                                       |                 | (59.981)                           |
| Værdireguleringer 31. december 2022                                    |                 | (59.981)                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>                         |                 | <b>10.017.388</b>                  |

## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### 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.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 5,5 % for erhvervsejendomme og 4,1% på beboelsesejendommen, hvilket f.v.s. angår beboelsesejendomme er lidt lavere end det generelle afkastningskrav for ejendomme i Horsens iflg. Colliers markedspuls for 4. kvartal 2022.

Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen.

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til 0 %.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør fra 4 % til 16%.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,9 %.

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)%<br>kr. | Basis<br>kr. | 0,5 %<br>kr. |
|---------------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| Afkastprocent                         | 4,4           | 4,9          | 5,4          |
| Dagsværdi                             | 11.155        | 10.017       | 9.090        |
| Ændring i dagsværdi                   | 1.138         | 0            | (927)        |

## Noter til årsrapporten

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld</b><br><b>1. januar 2022</b> | <b>Gæld</b><br><b>31. december</b><br><b>2022</b> | <b>Afdrag</b><br><b>næste år</b> | <b>Restgæld</b><br><b>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.484.236                            | 4.206.701                                         | 177.075                          | 3.466.722                            |
| Anden gæld                     | 25.500                               | 66.900                                            | 0                                | 0                                    |
|                                | <b>2.509.736</b>                     | <b>4.273.601</b>                                  | <b>177.075</b>                   | <b>3.466.722</b>                     |

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for Laursen Biler ApS' bankengagement (max. t.kr. 2.000).

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.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.206 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 10.017.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev t.kr. 3.000 og t.kr. 500 med sikkerhed i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdier pr. 31. december 2022 udgør henholdsvis t.kr. 4.660 og t.kr. 1.639.

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er deponeret ejerpantebrev t.kr. 20 med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 1.211.