

Kent Laursen Ejendomme ApS

**Parallelvej 18
8700 Horsens**

CVR-nr. 36 09 12 15

Årsrapport for 2023

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 19/02 2024

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 2023	8
Balance 31. december 2023	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 2023
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 2023 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 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 15. februar 2024

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 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 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 15. februar 2024

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 2023 udviser et overskud på kr. 185.073, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 2.680.807.

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kent Laursen 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 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 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.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 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.

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

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.

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

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

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Bruttofortjeneste		470.032	54
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	(65.387)	0
Resultat før finansielle poster		404.645	54
Finansielle indtægter		131.428	0
Finansielle omkostninger	2	(302.336)	(171)
Resultat før skat		233.737	(117)
Skat af årets resultat	3	(48.664)	24
Årets resultat		185.073	(93)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		185.073	(93)
		185.073	(93)

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	1,4	9.952.000	10.017
Materielle anlægsaktiver		9.952.000	10.017
Anlægsaktiver i alt		9.952.000	10.017
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	43
Andre tilgodehavender		0	3
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	32
Tilgodehavender		0	78
Likvide beholdninger		22.810	111
Omsætningsaktiver i alt		22.810	189
Aktiver i alt		9.974.810	10.206

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		2.630.807	2.446
Egenkapital		2.680.807	2.496
Hensættelse til udskudt skat		575.879	622
Hensatte forpligtelser i alt		575.879	622
Gæld til realkreditinstitutter		3.917.625	4.029
Anden gæld		35.800	67
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.953.425	4.096
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	66.159	177
Kreditinstitutter		45.821	48
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	133
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.556.922	2.604
Skyldigt sambeskatningsbidrag		46.640	0
Anden gæld		19.157	30
Kortfristede gældsforpligtelser		2.764.699	2.992
Gældsforpligtelser i alt		6.718.124	7.088
Passiver i alt		9.974.810	10.206
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.445.734	2.495.734
Årets resultat	0	185.073	185.073
Egenkapital 31. december 2023	50.000	2.630.807	2.680.807

Noter til årsrapporten

	2023	2022
	kr.	t.kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>10.017.388</u>	<u>7.544</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(65.387)</u>	<u>0</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.952.000</u>	<u>10.017</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	76.180	66
Andre finansielle omkostninger	<u>226.156</u>	<u>105</u>
	<u>302.336</u>	<u>171</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	46.640	(32)
Årets udskudte skat	<u>2.024</u>	<u>8</u>
	<u>48.664</u>	<u>(24)</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	10.077.368
Kostpris 31. december 2023	10.077.368
Værdireguleringer 1. januar 2023	(59.981)
Årets værdireguleringer	(65.387)
Værdireguleringer 31. december 2023	(125.368)
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	9.952.000

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 4,7 % for erhvervsejendomme og 4,9% 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 2023.

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 19 % til 42% af lejeindtægt.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør fra 8,9 % til 10%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,8 %.

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

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

	(0,5)%	Basis	0,5 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,3	4,8	5,3
Dagsværdi	10.977.000	9.952.000	8.906.000
Ændring i dagsværdi	1.025.000	0	(1.046.000)

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.206.701	3.983.784	66.159	2.222.937
Anden gæld	66.900	35.800	0	0
	4.273.601	4.019.584	66.159	2.222.937

6 Eventualforpligtelser

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.

Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder

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

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.984 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 9.952.

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 2023 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 2023 udgør t.kr. 1.211.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser over for moderselskabet og tilknyttede

Til sikkerhed for moder- og søsterselskabs 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 2023 udgør henholdsvis t.kr. 4.660 og t.kr. 1.639.