

**Fabrikvej 30-34 ApS  
Erhvervsbyvej 11, 2.  
8700 Horsens**

**CVR-nr. 43 79 44 77**

---

**Årsrapport for 2023/24**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 27. september 2024

---

Bram Zwartbol  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 31. marts 2024	13
Balance pr. 31. marts 2024	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. marts 2024 for Fabrikvej 30-34 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. marts 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 27. september 2024

### Direktion

Dennis Kassentoft Nielsen  
direktør

Bram Zwartbol  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Fabrikvej 30-34 ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Fabrikvej 30-34 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. marts 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. marts 2024 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 regnskabsbrugere 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 27. september 2024

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

Jan Guldager Rundstrøm  
Registreret revisor  
mne7943

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Fabrikvej 30-34 ApS  
Erhvervsbyvej 11, 2.  
8700 Horsens

CVR-nr.: 43 79 44 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 31. marts 2024

Hjemsted: Horsens

### Direktion

Dennis Kassentoft Nielsen, 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 ejendomsinvestering og udlejning samt anden dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme. Dagsværdien af investeringsejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de ejendommene bl.a. ud fra.

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændringer i den ejendoms forhold
- gennemsnitlig leje pr. kvm
- samlede omkostninger i procent inkl. vedligehold

Afkastet er fastsat på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen, og kan henføres til beliggenhed, tomgang, lejersammensætning mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekter heraf. Investeringsejendommene består af 3 ejendomme beliggende i Horsens. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn og er i 2023-24 fastsat til 5 %. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. marts 2024. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. 1,18 mill.kr. lavere og et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil give en værdi, der er ca. 1,43 mill.kr. højere.

Som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på DKK 50.602, og selskabets balance pr. 31. marts 2024 udviser en egenkapital på DKK 4.345.909.

Selskabet, tidligere kendt som Fabrikvej 32 ApS, er pr. 1. juli 2023 fusioneret med Ejendomsselskabet af den 22/3 2022 ApS. Som konsekvens af fusionen er alle aktiviteter og forpligtelser fra Ejendomsselskabet af den 22/3 2022 ApS (det ophørende selskab) blevet overført til det fortsættende selskab Fabrikvej 32 ApS, der i forbindelse med fusionen har ændret navn til Fabrikvej 30-34 ApS.

Årsregnskabet for perioden 1. juli 2023 - 31. marts 2024 omfatter således aktiviteterne for både det fortsættende selskab (tidligere Fabrikvej 32 ApS) og det ophørende selskab Ejendomsselskabet af den 22/3 2022 ApS.

Fusionen har ikke medført ændringer i sammenligningstal vedrørende 2022/2023, der derfor udelukkende hidrører fra det daværende Fabrikvej 32 ApS.

### 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 Fabrikvej 30-34 ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i DKK

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

I tidligere regnskabsår blev grunde og bygninger indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Ledelsen har vurderet, at denne metode ikke længere giver et retvisende billede af ejendommens værdi i dagens marked.

Årsagen til ændringen i regnskabspraksis er, at indregning af ejendommen til dagsværdi i højere grad reflekterer den aktuelle markedsværdi, som ejendommen ville kunne opnå ved en handel på det åbne marked. Denne ændring sikrer, at regnskabet giver et mere retvisende billede af virksomhedens økonomiske stilling.

Ved ændringen af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for årene 2022-2023. Dette skyldes, at de fusionerede selskaber har anvendt forskellige regnskabsprincipper, og en tilpasning af tidligere års tal ikke vil give et retvisende billede, i forhold til selskabets nye situation. Øvrige områder af den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme og driftsmateriel indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommens driftsomkostninger

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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### 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.

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.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme 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. marts 2024 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.

Afkastprocenterne er fastsat til 5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Colliers markedsrapport privat udlejning på mellem 5,0%-5,88%.

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.

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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

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. juli 2023 - 31. marts 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>330.177</b>	<b>223.468</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-4.858</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>330.177</b>	<b>218.610</b>
Finansielle indtægter	1	14.743	628
Finansielle omkostninger	2	<u>-414.090</u>	<u>-120.517</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-69.170</b>	<b>98.721</b>
Skat af årets resultat		<u>18.568</u>	<u>-21.716</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-50.602</u></b>	<b><u>77.005</u></b>
Overført resultat		<u>-50.602</u>	<u>77.005</u>
		<b><u>-50.602</u></b>	<b><u>77.005</u></b>

## Balance pr. 31. marts 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> DKK	<u>2022/23</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		13.579.609	0
Grunde og bygninger		0	4.479.174
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>13.579.609</b></u>	<u><b>4.479.174</b></u>
Udskudte skatteaktiver		0	10.138
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>10.138</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.579.609</b></u>	<u><b>4.489.312</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	63.415
Andre tilgodehavender		88.829	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		15.313	0
Periodeafgrænsningsposter		22.334	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>126.476</b></u>	<u><b>63.415</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>7.547</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>134.023</b></u>	<u><b>63.415</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>13.713.632</b></u></u>	<u><u><b>4.552.727</b></u></u>

## Balance pr. 31. marts 2024

	Note	2023/24 DKK	2022/23 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		134.000	40.000
Reserve for opskrivninger		797.192	0
Overført resultat		3.414.717	84.029
<b>Egenkapital</b>		<b>4.345.909</b>	<b>124.029</b>
Hensættelse til udskudt skat		214.586	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>214.586</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.111.601	2.705.589
Andre kreditinstitutter		3.388.265	1.466.506
Deposita		167.449	98.199
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.667.315</b>	<b>4.270.294</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	140.051	88.793
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	16.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		296.681	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	22.597
Anden gæld		14.090	29.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>485.822</b>	<b>158.404</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.153.137</b>	<b>4.428.698</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>13.713.632</b>	<b>4.552.727</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	0	84.029	124.029
Nettoeffekt som følge af fusion og virksomhedskøb efter sammenlægningsmetoden	50.000	797.192	3.381.290	4.228.482
Korrigeret egenkapital 1. juli 2023	90.000	797.192	3.465.319	4.352.511
Kontant kapitalforhøjelse	44.000	0	0	44.000
Årets resultat	0	0	-50.602	-50.602
<b>Egenkapital 31. marts 2024</b>	<b>134.000</b>	<b>797.192</b>	<b>3.414.717</b>	<b>4.345.909</b>

## Noter

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	14.743	628
	<b>14.743</b>	<b>628</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.681	0
Andre finansielle omkostninger	407.409	120.517
	<b>414.090</b>	<b>120.517</b>
<b>3 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2023		4.498.066
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		7.954.237
Tilgang i årets løb		125.372
Kostpris 31. marts 2024		12.577.675
Værdireguleringer 1. juli 2023		-18.892
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb		1.020.826
Årets værdireguleringer		0
Værdireguleringer 31. marts 2024		1.001.934
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2024</b>		<b>13.579.609</b>

**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

Dagsværdi pr. 31. marts 2024 kr. 13.579.609 omfatter 3 mindre beboelsesejendomme beliggende i Horsens.

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Selskabets investeringsejendomme består af 3 mindre beboelsesejendomme beliggende i Horsens, investeringsejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et fastsatafkastkrav.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Der er fastsat et afkastkrav på 5%, som er vurderet i forhold til Colliers og Nordicals Markedsrapport. Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 2% af lejeindtægterne. Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m2 udgør kr. 798.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5%.

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

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	4,5	5,0	5,5
Dagsværdi	15.010.000	13.580.000	12.400.000
Ændring i dagsværdi	1.430.000	0	-1.180.000

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 31. marts 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.705.589	5.251.652	140.051	4.559.840
Andre kreditinstitutter	1.466.506	3.388.265	0	0
Deposita	98.199	167.449	0	0
	<b>4.270.294</b>	<b>8.807.366</b>	<b>140.051</b>	<b>4.559.840</b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

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.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 5.274.293, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2024 udgør kr. 13.579.609.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev kr. 3.353.0000, der giver pant i grunde og bygninger: Fabrikvej 30, 8700 Horsens samt Fabrikvej 34, 8700 Horsens. Den samlede værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 8.032.202.

### 7 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Koncernregnskab

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

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.

## Bram Zwartbol

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Direktør  
ID: 22dc3483-0f00-445a-b4ac-b195aef53123  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2024 kl.: 09:33:58  
Underskrevet med MitID



## Bram Zwartbol

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Dirigent  
ID: 22dc3483-0f00-445a-b4ac-b195aef53123  
CPR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2024 kl.: 09:33:58  
Underskrevet med MitID



## Dennis Kassentoft Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET  
Direktør  
ID: c1f80de7-3bc4-4bb7-a0ce-669b6bb67327  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2024 kl.: 14:13:02  
Underskrevet med MitID



## Jan Rundstrøm

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jan Guldager Rundstrøm  
Registreret revisor  
ID: f53e4640-84ce-4be4-b1c0-1b68c694a048  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 27-09-2024 kl.: 19:33:26  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6e0190sTNmQ252082720

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).