

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

CVR-nr. 43 79 44 77

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. september 2025

Bram Zwartbol
dirigent

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th. | 8700 Horsens | Telefon 75 64 78 11 | info@leifmikkelsen.dk | www.leifmikkelsen.dk
CVR. nr. 32676421 | Medlem af danske revisorer FSR

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. april 2024 - 31. marts 2025	12
Balance pr. 31. marts 2025	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2025/26 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11. september 2025

Direktion

Dennis Kassentoft Nielsen
direktør

Bram Zwartbol
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Fabrikvej 30-34 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fabrikvej 30-34 ApS for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 11. september 2025

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 43 79 44 77

Regnskabsperiode: 1. april 2024 - 31. marts 2025

Hjemsted: Horsens

Direktion

Dennis Kassentoft Nielsen, direktør
Bram Zwartbol, direktør

Revisor

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 ejendommene 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 ejendommene bl.a. ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold
- 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 2024-25 fastsat til 4,58 %. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. marts 2025. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. t.kr. 1.242 lavere og et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil give en værdi, der er ca. t.kr. 1.546 højere.

Vedrørende byggegrunde der er det 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 ledelsens skøn over dagsværdien for de enkelte grunde ud fra forventet salgspris pr. m2 byggegrund.

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2025 er der anvendt en forventet salgspris pr. m2 på kr. 1.500. Den forventede salgspris pr. m2 fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, herunder salgspriser for tilsvarende byggegrunde i Horsens og omegn.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 30.594, og selskabets balance pr. 31. marts 2025 udviser en egenkapital på kr. 4.376.503.

Ledelsesberetning

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 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 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, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

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 investerings-ejendomme 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. marts 2025 fastsat ved anvendelse af en afkastbase-ret 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 4,58%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Colliers markedsrapport privat udlejning på mellem 5,0%-5,88%.

Vedrørende byggegrunde der er det 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 ledelsens skøn over dagsværdien for de enkelte grunde ud fra forventet salgspris pr. m2 byggegrund.

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2025 er der anvendt en forventet salgspris pr. m2 på kr. 1.500. Den forventede salgspris pr. m2 fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, herunder salgspriser for tilsvarende byggegrunde i Horsens og omegn.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

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 acontoskatte.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. april 2024 - 31. marts 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		489.956	330.177
Finansielle indtægter	1	185	14.743
Finansielle omkostninger	2	<u>-450.938</u>	<u>-414.090</u>
Resultat før skat		39.203	-69.170
Skat af årets resultat		<u>-8.609</u>	<u>18.568</u>
Årets resultat		<u>30.594</u>	<u>-50.602</u>
Overført resultat		<u>30.594</u>	<u>-50.602</u>
		<u>30.594</u>	<u>-50.602</u>

Balance pr. 31. marts 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		13.579.608	13.579.609
Materielle anlægsaktiver	3	13.579.608	13.579.609
Anlægsaktiver i alt		13.579.608	13.579.609
Andre tilgodehavender		112.719	61.949
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	26.880
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	15.313
Periodeafgrænsningsposter		34.928	22.334
Tilgodehavender		147.647	126.476
Likvide beholdninger		43.683	7.547
Omsætningsaktiver i alt		191.330	134.023
Aktiver i alt		13.770.938	13.713.632

Balance pr. 31. marts 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		94.000	134.000
Reserve for opskrivninger		0	797.192
Overført resultat		<u>4.282.503</u>	<u>3.414.717</u>
Egenkapital		<u>4.376.503</u>	<u>4.345.909</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>214.778</u>	<u>214.586</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>214.778</u>	<u>214.586</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.954.921	5.111.601
Andre kreditinstitutter		3.396.165	3.388.265
Deposita		<u>155.499</u>	<u>167.449</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>8.506.585</u>	<u>8.667.315</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	154.660	140.051
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.741	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		310.602	296.681
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		125.567	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		5.478	0
Anden gæld		<u>33.024</u>	<u>14.090</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>673.072</u>	<u>485.822</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.179.657</u>	<u>9.153.137</u>
Passiver i alt		<u>13.770.938</u>	<u>13.713.632</u>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. april 2024	134.000	797.192	3.414.717	4.345.909
Korrektion i forbindelse med fusion	<u>-40.000</u>	<u>-797.192</u>	<u>837.192</u>	<u>0</u>
Korrigeret egenkapital 1. april 2024	94.000	0	4.251.909	4.345.909
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30.594</u>	<u>30.594</u>
Egenkapital 31. marts 2025	<u>94.000</u>	<u>0</u>	<u>4.282.503</u>	<u>4.376.503</u>

Noter

	2024/25 <small>kr.</small>	2023/24 <small>kr.</small>
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	185	14.743
	185	14.743
 2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	13.921	6.681
Andre finansielle omkostninger	437.017	407.409
	450.938	414.090
 3 Aktiver der måles til dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2024		12.577.674
Kostpris 31. marts 2025		12.577.674
Værdireguleringer 1. april 2024		1.001.934
Værdireguleringer 31. marts 2025		1.001.934
 Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2025		13.579.608

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Dagsværdi pr. 31. marts 2025 kr. 13.579.608 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.

Der er fastsat et afkastkrav på 4,58%, som er vurderet i forhold til Colliers og Nordicals Markedsrapport.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør ca. 5% af lejeindtægterne.

Gennemsnitlig lejeindtægt pr. m2 udgør kr. 790.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. marts 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 4,58%.

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

	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav			
Afkastprocent	4,08	4,58	5,08
Dagsværdi	15.125.842	13.579.608	12.337.590
Ændring i dagsværdi	1.546.234	0	-1.242.018

Vedrørende byggegrunde der er det 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 ledelsens skøn over dagsværdien for de enkelte grunde ud fra forventet salgspris pr. m2 byggegrund.

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2025 er der anvendt en forventet salgspris pr. m2 på kr. 1.500.

Den forventede salgspris pr. m2 fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, herunder salgspriser for tilsvarende byggegrunde i Horsens og omegn.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2024	Gæld 31. marts 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.251.652	5.109.581	154.660	4.338.895
Andre kreditinstitutter	3.388.265	3.396.165	0	0
Deposita	167.449	155.499	0	0
	8.807.366	8.661.245	154.660	4.338.895

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Dagsværdien af ejendommene fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommernes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommene bl.a. ud fra:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- Erfaringer med køb og salg samt belåning
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold
- 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 2024-25 fastsat til 4,58 %. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. marts 2025. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,5%-point vil give en værdi, der er ca. t.kr. 1.242 lavere og et fald i afkastkravet på 0,50%-point vil give en værdi, der er ca. t.kr. 1.546 højere.

Vedrørende byggegrunde der er det 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 ledelsens skøn over dagsværdien for de enkelte grunde ud fra forventet salgspris pr. m2 byggegrund.

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2025 er der anvendt en forventet salgspris pr. m2 på kr. 1.500.

Den forventede salgspris pr. m2 fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype, herunder salgspriser for tilsvarende byggegrunde i Horsens og omegn.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

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

Noter

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt kr. 5.131.753, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2025 udgør kr. 13.579.608.

Virksomheden har udstedt ejerpantebrev kr. 3.353.000, 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.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

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