



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Søren Frichs Vej 36 L
Frichsparken
8230 Åbyhøj
T +45 87 40 60 00

CVR nr. 25 49 21 45

aarhus@rsm.dk
www.rsm.dk

Vejlevej 13, Horsens ApS

c/o Mortensen Gruppen A/S

Orionvej 10

8700 Horsens

CVR-nr. 39 19 67 78

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 25/03 2025

Niels Christian Nørnberg Strauss
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024	11
Balance pr. 30. september 2024	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vejlevej 13, Horsens ApS
c/o Mortensen Gruppen A/S
Orionvej 10
8700 Horsens

CVR-nr.: 39 19 67 78
Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Hjemsted: Horsens

Bestyrelse

Niels Christian Nørnberg Strauss, formand
Michael Mortensen
Peter Heide Wessel

Direktion

Peter Heide Wessel, direktør

Revision

RSM Danmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Prinsessegade 60, 2.
7000 Fredericia

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Vejlevej 13, Horsens 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. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25. marts 2025

Direktion

Peter Heide Wessel
direktør

Bestyrelse

Niels Christian Nørnberg Strauss
formand

Michael Mortensen

Peter Heide Wessel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vejlevej 13, Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vejlevej 13, Horsens ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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

Vores 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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:

- 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 vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Fredericia, den 25. marts 2025

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Steen Hestbech Capuzzi
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34302

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at erhverve, drive og udvikle ejendommen på matr. nr. 2u Torsted By, Torsted, beliggende Vejlevej 13, 8700 Horsens.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på kr. 791.095, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på kr. 44.144.967.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vejlevej 13, Horsens ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde- og bygninger har hidtil været indregnet til kostpris med opskrivning til dagsværdi og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, jf. Årsregnskabsloven § 41.

Selskabet har valgt at ændre regnskabspraksis til dagsværdi i henhold til Årsregnskabsloven § 38, da der er tale om en investeringsejendom, hvorfor det vurderes mere retvisende at anvende dagsværdibestemmelsen for investeringsejendomme i § 38. Derudover bortfalder Årsregnskabsloven § 41 for investeringsejendomme fra det kommende regnskabsår, hvorfor det vurderes hensigtsmæssigt allerede for dette regnskabsår at ændre den anvendte regnskabspraksis.

Ændringen i anvendt regnskabspraksis får ingen betydning for årets resultat, aktiver eller finansielle stilling. Den eneste ændring i regnskabet består i, at reserven for opskrivninger opløses, og i stedet for overgår til at blive en fri reserve.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af investeringsejendomme samt til indregning af værdien af finansielle instrumenter. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter.

Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn.
4. Kostpris

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Periodiserede husejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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 salg, administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2023/24</u> kr.	<u>2022/23</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.667.530	1.489.046
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	<u>(199.738)</u>	<u>(59.422)</u>
Resultat før finansielle poster		1.467.792	1.429.624
Finansielle indtægter		0	6
Finansielle omkostninger		<u>(448.908)</u>	<u>(19.704)</u>
Resultat før skat		1.018.884	1.409.926
Skat af årets resultat	2	<u>(227.789)</u>	<u>(311.786)</u>
Årets resultat		<u>791.095</u>	<u>1.098.140</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>791.095</u>	<u>1.098.140</u>
		<u>791.095</u>	<u>1.098.140</u>

Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1,3	51.710.245	51.014.382
Materielle anlægsaktiver		51.710.245	51.014.382
Anlægsaktiver i alt		51.710.245	51.014.382
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		707.890	833.705
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		19.927.423	33.051.496
Andre tilgodehavender		246.961	38.370
Periodeafgrænsningsposter		0	22.546
Tilgodehavender		20.882.274	33.946.117
Likvide beholdninger		5	5
Omsætningsaktiver i alt		20.882.279	33.946.122
Aktiver i alt		72.592.524	84.960.504

Balance pr. 30. september 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		44.094.967	43.303.872
Egenkapital		44.144.967	43.353.872
Hensættelse til udskudt skat		8.553.685	8.584.022
Hensatte forpligtelser i alt		8.553.685	8.584.022
Gæld til realkreditinstitutter		15.938.490	0
Deposita		1.206.325	1.271.250
Langfristede gældsforpligtelser	4	17.144.815	1.271.250
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	556.200	0
Banker		807.510	30.348.395
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.029	244.096
Skyldigt sambeskatningsbidrag		258.125	317.680
Anden gæld		216.301	212.526
Periodeafgrænsningsposter		774.892	628.663
Kortfristede gældsforpligtelser		2.749.057	31.751.360
Gældsforpligtelser i alt		19.893.872	33.022.610
Passiver i alt		72.592.524	84.960.504
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	43.303.872	43.353.872
Årets resultat	0	791.095	791.095
Egenkapital 30. september 2024	50.000	44.094.967	44.144.967

Noter til årsrapporten

	<u>2023/24</u>	
	kr.	
1 Oplysning om dagsværdi		
 Investeringsejendomme		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>(199.738)</u>	
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>51.710.245</u>	
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	258.126	317.680
Årets udskudte skat	<u>(30.337)</u>	<u>(5.894)</u>
	<u>227.789</u>	<u>311.786</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. oktober 2023		12.028.734
Tilgang i årets løb		<u>895.600</u>
Kostpris 30. september 2024		<u>12.924.334</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2023		38.985.649
Årets værdireguleringer		<u>(199.738)</u>
Værdireguleringer 30. september 2024		<u>38.785.911</u>
 Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		<u>51.710.245</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende i Horsens. Ejendommen omfatter samlet bygningsareal på 8.995 m², fordelt på kontorlokaler og lager. Dertil kommer et samlet grundareal 52.049 m², der udover parkeringspladser også omfatter oplagsplads til udlejning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt

+/- Reguleringer til lejen

- Vedligeholdelsesomkostninger

- Driftsomkostninger

- Administration

= Reguleret driftsresultat

/ Afkastprocent

= Bruttoværdi

+ Deposita og forudbetalt leje

- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger pr. 30/9 2024:

Afkastkrav, erhverv, beliggenhed Horsens (%) 6,95

Tomgangsprocent, erhverv, Horsens (%) 11

Leje pr. m² for erhvervslejemål: (kr.) 550

Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr./m²) 5772

Herudover er der anvendt følgende forudsætninger:

- Det normaliserede driftsresultat vurderes at udgøre 3.627 t.kr./år.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2023	Gæld 30. september 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	16.494.690	556.200	13.733.358
Deposita	1.271.250	1.206.325	0	0
	1.271.250	17.701.015	556.200	13.733.358

5 Eventualforpligtelser

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

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for koncernselskaberne H.M. Byg ApS, Michael Mortensen ApS, LL Handel ApS, LL Ejendom ApS, HM Entreprenør A/S, LL Annasminde ApS, HM Genbrug ApS, Logistikparken Vega ApS, Gl. Kirkevej 43, Egebjerg ApS, Mortensen Grupperne A/S, LL Shipping ApS, Uraniavej 6 ApS, LL Rederi ApS, LL Vejlevej ApS, Sysselvej 42 ApS, Mossvej 14 ApS, HH 27 Lund ApS, Rosenkrantzvej 8 ApS, Mossvej 8 ApS, Mossvej 16-18 ApS og Løvenørnsgade 12 Horsens ApS samt øvrige selskaber Recharge City ApS, Recharge City Holding ApS og Mortensen salg & boligudlejning ApS' bankgæld, som pr. 30. september 2024 andrager t.kr. 485.051.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt t.kr. 4.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter samt for gæld til pengeinstitutter i LL Rederi ApS, Gl. Kirkevej 43, Egebjerg ApS, Rosenkrantzvej 8 ApS, Uraniavej 6 ApS, Mossvej 14 ApS, Recharge City ApS, Mortensens salg & udlejning ApS, Sysselvej 42 ApS, Mossvej 8 ApS, LL Vejlevej ApS, Løvenørnsgade 12 Horsens ApS, HM Entreprenør A/S, LL Annasminde ApS, HH 27 Lund ApS, Ejendomsselskabet Vegavej ApS (under frivillig likvidation), HM Genbrug ApS, LL Handel ApS, LL Shipping ApS, Mortensen Gruppen A/S, H.M. BYG ApS, Michael Mortensen ApS, LL Ejendom ApS, Logistikparken Vega ApS og Mossvej 16 - 18 ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 16.772, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør t.kr. 51.710.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Michael Mortensen ApS, CVR-nr. 21 08 38 01.