

**UDLEJNING & EJENDOMSSERVICE, JOHN A.
LAURSEN APS**

Tangenten 1, st. 1
8751 Gedved

CVR-nr. 24 23 64 39

ÅRSRAPPORT FOR 2024/25

(26. regnskabsår)



Årsrapporten er fremlagt og god-
kendt på selskabets ordinære
generalforsamling den
30. oktober 2025

John Arne Laursen
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	6
Balance 30. april	7
Egenkapitalopgørelse	9
Anvendt regnskabspraksis	18
Noter	10

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Udlejning & Ejendomsservice, John A. Laursen 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. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 30. oktober 2025

Direktion

John Arne Laursen
direktør

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i Udlejning & Ejendomsservice, John A. Laursen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Udlejning & Ejendomsservice, John A. Laursen ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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.

Skanderborg, den 30. oktober 2025

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Michael Rathleff Algren
Statsautoriseret revisor
mne35388

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Udlejning & Ejendomsservice, John A. Laursen ApS
Tangenten 1, st. 1
8751 Gedved

CVR-nr.: 24 23 64 39

Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025

Hjemsted: Horsens

Direktion

John Arne Laursen, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Dronning Sophies Allé 7D
8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering, handel og finansiering samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 3.439.680, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 90.407.777.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste	3	4.551.616	4.973.259
Personaleomkostninger	1	-125.159	-634.617
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-551.898</u>	<u>-188.533</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		3.874.559	4.150.109
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>41.074</u>	<u>222.652</u>
Resultat før finansielle poster		3.915.633	4.372.761
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.868.576	300.327
Finansielle indtægter	4	671.943	3.049.173
Finansielle omkostninger		<u>-2.574.265</u>	<u>-2.468.950</u>
Resultat før skat		3.881.887	5.253.311
Skat af årets resultat	5	<u>-442.207</u>	<u>-1.073.452</u>
Årets resultat		<u>3.439.680</u>	<u>4.179.859</u>
Foreslået udbytte		300.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.868.576	300.327
Overført resultat		<u>1.271.104</u>	<u>3.679.532</u>
		<u>3.439.680</u>	<u>4.179.859</u>

BALANCE 30. APRIL

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	120.694.181	122.702.526
Grunde og bygninger	7	6.613.373	6.619.598
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	1.848.644	2.315.275
Indretning af lejede lokaler	7	9.135	30.177
Materielle anlægsaktiver		<u>129.165.333</u>	<u>131.667.576</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8	5.931.777	4.522.201
Kapitalandele i kapitalinteresser	9	681.370	681.370
Finansielle anlægsaktiver		<u>6.613.147</u>	<u>5.203.571</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>135.778.480</u>	<u>136.871.147</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.467	410.365
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.117.152	6.160.984
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		1.763.477	1.323.477
Andre tilgodehavender		2.712.813	4.324.542
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	464.552
Periodeafgrænsningsposter		600.990	37.535
Tilgodehavender		<u>13.224.899</u>	<u>12.721.455</u>
Likvide beholdninger		<u>12.439</u>	<u>10.862</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>13.237.338</u>	<u>12.732.317</u>
Aktiver i alt		<u>149.015.818</u>	<u>149.603.464</u>

BALANCE 30. APRIL

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.260.903	2.942.327
Overført resultat		86.721.874	83.900.770
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	200.000
Egenkapital	10	90.407.777	87.168.097
Hensættelse til udskudt skat		6.398.035	6.457.978
Hensatte forpligtelser i alt		6.398.035	6.457.978
Gæld til realkreditinstitutter		42.419.552	44.345.319
Skyldigt sambeskatningsbidrag		502.135	0
Anden gæld		359.504	1.143.877
Langfristede gældsforpligtelser	11	43.281.191	45.489.196
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	11	2.271.830	1.660.376
Banker		1.826.604	3.564.781
Modtagne forudbetalinger fra lejere		659.447	595.244
Leverandører af varer og tjenesteydelser		695.415	848.825
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		175.553	237.703
Selskabsskat		0	674.922
Skyldigt sambeskatningsbidrag		108.739	157.533
Anden gæld		3.191.227	2.748.809
Kortfristede gældsforpligtelser		8.928.815	10.488.193
Gældsforpligtelser i alt		52.210.006	55.977.389
Passiver i alt		149.015.818	149.603.464
Særlige poster	3		
Eventualforpligtelser	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2024	125.000	2.942.327	83.900.770	200.000	87.168.097
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-200.000	-200.000
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-20.000	20.000	0	0
Årets resultat	0	0	1.271.104	300.000	1.571.104
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	1.868.576	0	0	1.868.576
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.530.000	1.530.000	0	0
Egenkapital 30. april 2025	125.000	3.260.903	86.721.874	300.000	90.407.777

NOTER

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	105.389	612.769
Andre omkostninger til social sikring	6.058	7.129
Andre personaleomkostninger	<u>13.712</u>	<u>14.719</u>
	<u>125.159</u>	<u>634.617</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>551.898</u>	<u>188.533</u>
	<u>551.898</u>	<u>188.533</u>
3 Særlige poster		
Andre finansielle indtægter		
Kursgevinst ved indfrielse af lån	<u>0</u>	<u>2.360.094</u>
	<u>0</u>	<u>2.360.094</u>
I posten "Andre finansielle indtægter" er indregnet kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån på ovenstående beløb.		
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	417.725	488.630
Andre finansielle indtægter	<u>254.218</u>	<u>2.560.543</u>
	<u>671.943</u>	<u>3.049.173</u>

NOTER

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	502.150	869.176
Årets udskudte skat	<u>-59.943</u>	<u>204.276</u>
	<u>442.207</u>	<u>1.073.452</u>

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. maj 2024	95.987.546
Tilgang i årets løb	1.018.078
Afgang i årets løb	<u>-2.552.971</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>94.452.653</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	26.714.980
Årets værdireguleringer	<u>-473.452</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>26.241.528</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>120.694.181</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykket et "normaliseret" driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

NOTER

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav. Afkastkravet er fastsat individuelt for det enkelte lejemål på baggrund af ejendommenes individuelle beliggenhed, stand mv.

For boliglejemål er anvendt nedenstående væsentligste forudsætninger;

- Afkastkravet er fastsat i intervallet 4,5 % til 6,5 %.
- Tomgangsleje er fastsat til mellem 2% og 5 % af lejeindtægterne, gns. 4,1%.
- Driftsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 8,3% af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 4,9 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 2,0 % af lejeindtægterne.

For erhvervslejemål er anvendt nedenstående væsentligste forudsætninger;

- Afkastkravet er fastsat i intervallet 5,25 % til 7 %.
- Tomgangsleje er fastsat til 0 % af lejeindtægterne.
- Driftsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 3,2 % af lejeindtægterne.
- Vedligeholdelsesomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 3,8 % af lejeindtægterne.
- Administrationsomkostninger udgør gennemsnitligt ca. 2,0 % af lejeindtægterne.

Selskabet besidder endvidere to grunde, som er værdiansat på baggrund af den forventede kvm pris i området, hvor grunden er beliggende.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen af boliglejemål pr. 30. april 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 6,5 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 4,94 %.

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	4,44	4,94	5,44
Dagsværdi	106.603.300	95.805.181	86.993.400
Ændring i dagsværdi	10.798.119	0	-8.811.781

Ved markedsværdi vurderingen af erhvervslejemål pr. 30. april 2025 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 % - 7 %. Det kan gennemsnitligt opgøres til 6,26 %.

NOTER

6 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

Ændringer i skøn over tomgang 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 tomgang			
Tomgang	5,76	6,26	6,76
Dagsværdi	21.670.900	19.939.000	18.463.500
Ændring i dagsværdi	1.731.900	0	-1.475.500

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
Kostpris 1. maj 2024	6.657.956	4.600.559	225.697
Tilgang i årets løb	0	58.000	0
Kostpris 30. april 2025	6.657.956	4.658.559	225.697
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	38.358	2.285.283	195.520
Årets afskrivninger	6.225	524.632	21.042
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	44.583	2.809.915	216.562
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	6.613.373	1.848.644	9.135

NOTER

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
8 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. maj 2024	1.579.874	579.874
Tilgang i årets løb	<u>51.000</u>	<u>1.000.000</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>1.630.874</u>	<u>1.579.874</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	2.942.327	4.427.000
Årets resultat	1.868.576	300.327
Udbytte modtaget	<u>-510.000</u>	<u>-1.785.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>4.300.903</u>	<u>2.942.327</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>5.931.777</u>	<u>4.522.201</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Selskabskapital</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Tømrer, murer & kloakmester John A. Laursen A/S	Skanderborg	555.555	51%	7.165.107	2.359.916
Lift & Materiel udlejning John A Laursen ApS	Skanderborg	50.000	51%	3.377.420	1.290.577
Skanderborghøjen ApS	Skanderborg	40.000	100%	222.352	-274.910
Jenny Hempels Vej 1 & 3 ApS	Skanderborg	100.000	51%	652.421	552.421

NOTER

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
9 Kapitalandele i kapitalinteresser		
Kostpris 1. maj 2024	<u>701.370</u>	<u>701.370</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>701.370</u>	<u>701.370</u>
Værdireguleringer 1. maj 2024	<u>-20.000</u>	<u>-20.000</u>
Værdireguleringer 30. april 2025	<u>-20.000</u>	<u>-20.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>681.370</u>	<u>681.370</u>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. april 2025	<u>681.370</u>	<u>681.370</u>

Kapitalandele i kapitalinteresser specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Skovvej ApS	Gedved	45%	-730.695	-161.937

10 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

NOTER

11 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2024	Gæld 30. april 2025	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	46.005.695	44.299.196	1.879.644	34.420.077
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	502.135	0	0
Anden gæld	1.143.877	751.690	392.186	0
	47.149.572	45.553.021	2.271.830	34.420.077

12 Eventualforpligtelser

Modervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder for indkomståret til og med 2024. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. for indkomståret 2024 pr. 30. april 2025. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet John A. Laursen Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2025 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2025 eller senere.

Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for AEG & Bror ApS' mellemværende med Spar Nord Bank A/S. Gæld til Spar Nord udgør pr. seneste regnskabsafslutningsdato den 31. december 2024 247 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Jenny Hempels Vej 1 & 3 ApS mellemværende med Spar Nord Bank A/S. Gæld til Spar Nord udgør pr. seneste regnskabsafslutningsdato den 30. april 2025, 15.194 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Skanderborghøjen ApS mellemværende med Nykredit Bank A/S. Gæld til Nykredit Bank A/S udgør pr. 30. april 2025 1.936 tkr.

Selskabet har indgået huslejekontrakt med en årlig ydelse på tkr. 179, med en forpligtelse i opsigelsesperioden på 6 måneder, svarende til en restforpligtelse på tkr. 90.

Selskabet har indgået en leasingaftale med en årlig omkostning tkr. 385 med en restløbetid på 71 mdr. samt en restforpligtelse på tkr. 300, samlet udgør dette en leasingforpligtelse på tkr. 2.576

NOTER

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 44.299, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2025 udgør t.kr. 109.492.

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Udlejning & Ejendomsservice, John A. Laursen ApS for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter, som er periodiseret i henhold til indgåede lejekontrakter samt salg af varer og ydelser, som medtages i det år, hvor levering/ydelse har fundet sted.

Driftsomkostninger, ejendomme

Driftsomkostninger, ejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, herunder forbrugsomkostninger, forsikringer og vedligehold mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis

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

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Domicilejendom 50 år 95 %

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år 0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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 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 velinformede 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. 30. april 2025 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 i intervallet 4,5 % - 7,00 %.

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.

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

NOTER

14 Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Udlejning & Ejendomsservice, John A. Laursen ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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 kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

NOTER

14 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.

