

# **BASE UDVIKLING A/S**

Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. april 2017 - 31. marts 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**11/06/2018**

**Kristen Vangsø Laursen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	11
-------------------------	----

Balance .....	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	14
----------------------------	----

Noter .....	15
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BASE UDVIKLING A/S  
Erhvervsbyvej 11, 2  
8700 Horsens

CVR-nr: 28869673  
Regnskabsår: 01/04/2017 - 31/03/2018

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr: 32676421  
P-enhed: 1016443189

# Ledespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018 for Base Udvikling A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 11/06/2018

## **Direktion**

Kristen Vangsø Laursen

## **Bestyrelse**

Kristen Vangsø Laursen

Finn Boel Pedersen

Klaus Rønslev

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BASE UDVIKLING A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BASE UDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2017 - 31. marts 2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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. 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.

Horsens, 11/06/2018

Poul E. Brodersen , mne2483  
Registreret revisor  
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer  
CVR: 32676421

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom med henblik på projektmodning og projektsalg samt rådgivning - tillige med udlånsvirksomhed.

Selskabet drives fra lokaler beliggende Erhvervsbyvej 11, 2, Horsens.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 13. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 11.158.996, heraf vedrørende datterselskaber kr. 12.179.675.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

## Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at indtjeningen for det kommende år vil være på samme niveau som indeværende år.

## Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 11.158.996 foreslåes anvendt således:

Overført til næste år .....	-1.020.679
Overført andre reserver .....	12.179.675
<b>I alt .....</b>	<b>11.158.996</b>

Egenkapitalen udgør pr. 31/3 2018 kr. 13.501.865

Aktiekapitalen udgør kr. 500.000.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”andre eksterne omkostninger”.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, omkostninger til salg, reklame, 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.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 35 87 21 83  
K. Laursen Invest ApS.

## Balance

### Finansielle anlægsaktiver

#### Anpartar i datterselskaber

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Materielle anlægsaktiver

Dagsværdi af investeringsejendommen der består af byggegrunde er, af ledelsen, fastsat salgsværdi på grundlag af historik for tilsvarende grunde med samme attraktive beliggenhed. Ledelsen fastsætter hvert år dagsværdien for de enkelte grunde ud fra bl.a.:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

Aktiver med en kostpris på kr. 13.200/13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter som er indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter negativ værdi af anpartar i datterselskab samt udskudt skat.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

# Resultatopgørelse 1. apr. 2017 - 31. mar. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>-95.963</b>	<b>-122.030</b>
Personaleomkostninger .....	1	-767.696	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-863.659</b>	<b>-122.030</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		12.179.675	1.340.827
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		168.522	491.663
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-606.553	-519.887
Andre finansielle omkostninger .....		-5.360	-22.186
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>10.872.625</b>	<b>1.168.387</b>
Skat af årets resultat .....		286.371	48.675
<b>Årets resultat .....</b>		<b>11.158.996</b>	<b>1.217.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		12.179.675	1.340.827
Overført resultat .....		-1.020.679	-123.765
<b>I alt .....</b>		<b>11.158.996</b>	<b>1.217.062</b>

# Balance 31. marts 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		9.776.570	9.776.570
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.776.570</b>	<b>9.776.570</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		19.719.670	5.422.523
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>19.719.670</b>	<b>5.422.523</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>29.496.240</b>	<b>15.199.093</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		0	6.419.886
Andre tilgodehavender .....		137.335	36.903
Periodeafgrænsningsposter .....		25.320	86.626
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>162.655</b>	<b>6.543.415</b>
Likvide beholdninger .....		29.404	2.480
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>192.059</b>	<b>6.545.895</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>29.688.299</b>	<b>21.744.988</b>

# Balance 31. marts 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		2.787.098	2.534.699
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		16.831.846	0
Overført resultat .....		-6.617.079	-2.809.301
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>13.501.865</b>	<b>225.398</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		232.240	481.315
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>232.240</b>	<b>481.315</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		15.759.127	20.925.982
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		195.067	112.293
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.954.194</b>	<b>21.038.275</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>15.954.194</b>	<b>21.038.275</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>29.688.299</b>	<b>21.744.988</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. apr. 2017 - 31. mar. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo .....	500.000	2.534.699	0	-2.809.301	225.398
Forhøjelse (nedsættelse) af egenkapital som følge af praksisændringer .....	0	252.399	2.534.700	-2.787.099	0
Årets resultat .....	0	0	12.179.675	-1.020.679	11.158.996
Resultat i tilknyttede virksomheder .....	0	0	2.117.471	0	2.117.471
Egenkapital, ultimo .....	500.000	2.787.098	16.831.846	-6.617.079	13.501.865

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
Løn og gager	-692.243	0
Pensionsbidrag	-72.000	0
Andre omkostninger til social sikring	-3.453	0
	<u>-767.696</u>	<u>0</u>

Gennemsnitlige antal ansatte er i 2017/18: 1 ansat.

## 2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	2017/18
	kr.
Anskaffelsessum, ultimo	250.000
Opskrivninger, primo	5.172.523
Årets opskrivninger	3.864.785
Opskrivninger, ultimo	9.037.308
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	9.287.308

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

Der er stillet kaution overfor Nykredit for lån, hovedstol i alt kr. 33.799.000, optaget af Erhvervsbyvej 4 ApS og Erhvervsbyvej 14 ApS.

Udover dette i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

### Hæftelse til sambeskatning

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af noterne i årsrapporten for K. Laursen Invest ApS, CVR nr. 35 87 21 83, der er administrationselskab i forhold til sambeskatning. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på kr. 0, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

#### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ikke stillet sikkerheder overfor tredjemand.