

BASE UDVIKLING A/S

Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

Årsrapport
1. april 2015 - 31. marts 2016

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

26/08/2016

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BASE UDVIKLING A/S
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR-nr: 28869673
Regnskabsår: 01/04/2015 - 31/03/2016

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
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 2015 - 31. marts 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2015 - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 26/08/2016

Direktion

Kristen Vangsø Laursen

Bestyrelse

Kristen Vangsø Laursen

Finn Boel Pedersen

Ole Dam Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BASE UDVIKLING A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BASE UDVIKLING A/S for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2015 - 31. marts 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, 26/08/2016

Poul E. Brodersen
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 11. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 26.497.312, heraf vedrørende datterselskaber kr. 27.066.664.

Ledelsen anser årets resultat som særdeles 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 et overskud i størrelsesordenen kr. 2 mio.

Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen via egen indtjening.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 26.497.312 foreslås anvendt således:

Overført til næste år	-569.352
Nettoopskrivning efter indre værdi	27.066.664
I alt	26.497.312

Egenkapitalen udgør pr. 31/3 2016 kr. 5.229.499.

Aktiekapitalen udgør kr. 500.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

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

Balance

Finansielle anlægsaktiver

Anparter i datterselskaber

Anparter i datterselskaber er indregnet til selskabernes regnskabsmæssige egenkapital pr. 31/3 2016.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi.

Aktiver med en kostpris på kr. 12.800/12.900 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 anparter 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 2015 - 31. mar 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		-91.122	-181.057
Resultat af ordinær primær drift		-91.122	-181.057
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		27.066.664	2.695.747
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	931.759
Andre finansielle indtægter		0	3.074
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-506.065	-1.071.946
Andre finansielle omkostninger		-143.510	-40.816
Ordinært resultat før skat		26.325.967	2.336.761
Skat af årets resultat		171.345	141.275
Årets resultat		26.497.312	2.478.036
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		27.066.664	-3.334.294
Overført resultat		-569.352	5.812.330
I alt		26.497.312	2.478.036

Balance 31. marts 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		9.776.570	9.736.650
Materielle anlægsaktiver i alt		9.776.570	9.736.650
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		19.833.452	17.875.112
Finansielle anlægsaktiver i alt		19.833.452	17.875.112
Anlægsaktiver i alt		29.610.022	27.611.762
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	140.899
Andre tilgodehavender		22.828	1.182.789
Periodeafgrænsningsposter		52.552	40.148
Tilgodehavender i alt		75.380	1.363.836
Omsætningsaktiver i alt		75.380	1.363.836
Aktiver i alt		29.685.402	28.975.598

Balance 31. marts 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		2.787.098	2.787.098
Overført resultat		1.942.401	-27.096.403
Egenkapital i alt	1	5.229.499	-23.809.305
Hensættelse til udskudt skat		350.037	439.134
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.952.370	31.602.186
Hensatte forpligtelser i alt		4.302.407	32.041.320
Gæld til banker		3.786.337	3.785.136
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		16.305.715	16.796.093
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		61.444	162.354
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		20.153.496	20.743.583
Gældsforpligtelser i alt		20.153.496	20.743.583
Passiver i alt		29.685.402	28.975.598

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	500.000	2.787.098	-27.096.403	-23.809.305
Kapitalreguleringer	0	0	2.541.492	2.541.492
Årets resultat	0	0	26.497.312	26.497.312
Egenkapital ultimo	500.000	2.787.098	1.942.401	5.229.499

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

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

Hæftelse til sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Sydbank er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i matr. 34 A, Oens By, Ølsted, kr. 10.000.000, hvis bogførte værdi andrager kr. 9.776.570.

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

4. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse:

Hovedaktionær:

Dansk Boligbyg Holding A/S, Erhvervsbyvej 11, 2, 8700 Horsens.

Transaktioner:

Der har ikke i indeværende år været transaktioner med nærtstående parter.