

BASE Ejendomme A/S
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR-nr. 28 86 96 73

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20. september 2022

Kristen Vangso Laursen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	13
Balance pr. 31. marts 2022	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for BASE Ejendomme 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20. september 2022

Direktion

Kristen Vangsø Laursen

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Kristen Vangsø Laursen

Klaus Rønslev

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BASE Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BASE Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisors etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

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

I tilknytning til vor revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Horsens, den 20. september 2022

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet	BASE Ejendomme A/S Erhvervsbyvej 11, 2 8700 Horsens
	CVR-nr.: 28 86 96 73
	Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022
	Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Kristen Vangsø Laursen Klaus Rønslev
Direktion	Kristen Vangsø Laursen
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendommen til dagsværdi. Der henvises til beskrivelsen i noten "Usikkerhed ved indregning og måling".

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 13.655.803, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en egenkapital på kr. 55.976.530.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BASE Ejendomme A/S for 2021/22 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 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

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

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

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

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 ledelsens skøn over dagsværdien for de enkelte grund ud fra forventet m2 pris.

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt en forventet m2 pris på kr. 300. Den forventede m2 pris fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. 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.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder 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 BASE Ejendomme A/S, 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 indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

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, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste		265.647	333.229
Personaleomkostninger	1	-607.565	-697.269
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-341.918	-364.040
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		12.625.610	0
Resultat før finansielle poster		12.283.692	-364.040
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.262.142	8.174.858
Finansielle indtægter	2	712	46.957
Finansielle omkostninger	3	-241.327	-303.725
Resultat før skat		16.305.219	7.554.050
Skat af årets resultat		-2.649.416	133.357
Årets resultat		13.655.803	7.687.407
Foreslået udbytte		5.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.262.142	8.174.858
Overført resultat		4.393.661	-487.451
		13.655.803	7.687.407

Balance pr. 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	4	26.992.200	14.366.590
Materielle anlægsaktiver		26.992.200	14.366.590
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	47.826.576	38.800.845
Finansielle anlægsaktiver		47.826.576	38.800.845
Anlægsaktiver i alt		74.818.776	53.167.435
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.599.484	43.772
Andre tilgodehavender		30.726	84.949
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		136.162	0
Periodeafgrænsningsposter		58.299	21.600
Tilgodehavender		2.824.671	150.321
Likvide beholdninger		705.473	452.162
Omsætningsaktiver i alt		3.530.144	602.483
Aktiver i alt		78.348.920	53.769.918

Balance pr. 31. marts 2022

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		46.212.576	37.186.845
Overført resultat		4.263.954	-2.129.706
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Egenkapital		<u>55.976.530</u>	<u>35.557.139</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.132.937	1.212.001
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.132.937</u>	<u>1.212.001</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.500	97.063
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.957.791	16.588.472
Skyldigt sambeskatningsbidrag		132.000	132.000
Anden gæld		125.162	183.243
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>18.239.453</u>	<u>17.000.778</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>18.239.453</u>	<u>17.000.778</u>
Passiver i alt		<u>78.348.920</u>	<u>53.769.918</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2021	500.000	37.186.845	-2.129.707	0	35.557.138
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	6.763.589	0	0	6.763.589
Årets resultat	0	4.262.142	4.393.661	5.000.000	13.655.803
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-2.000.000	2.000.000	0	0
Egenkapital 31. marts 2022	500.000	46.212.576	4.263.954	5.000.000	55.976.530

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	310.928	596.762
Pensioner	291.200	85.102
Andre omkostninger til social sikring	5.437	15.405
	607.565	697.269
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	2
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	712	46.957
	712	46.957
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	238.326	287.798
Andre finansielle omkostninger	3.001	15.927
	241.327	303.725
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2021		8.477.972
Kostpris 31. marts 2022		8.477.972
Værdireguleringer 1. april 2021		5.888.618
Årets værdireguleringer		12.625.610
Værdireguleringer 31. marts 2022		18.514.228
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022		26.992.200

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt en forventet m2 pris på kr. 300. Ændringer i skøn over forventet m2 pris for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. april 2021	1.614.000	1.614.000
Kostpris 31. marts 2022	1.614.000	1.614.000
Værdireguleringer 1. april 2021	37.186.845	26.367.561
Årets resultat	4.262.142	8.174.858
Udbytte modtaget	-2.000.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	6.763.589	2.644.426
Værdireguleringer 31. marts 2022	46.212.576	37.186.845
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	47.826.576	38.800.845

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Erhvervsbyvej 14 ApS	Horsens	100%	43.880.667	4.319.406
Udviklingsselskabet Horsens Syd ApS	Horsens	100%	3.945.909	-57.264

Noter

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommen der består af byggegrunde, er indregnet til dagsværdi. Ledelsen har fastsat dagsværdi på grundlag af historik for tilsvarende grunde med samme beliggenhed. Ledelsen fastsætter hvert år dagsværdien for de enkelte grund ud fra forventet m2 pris. Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt en forventet m2 pris på kr. 300. Den forventede m2 pris fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. 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.

7 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er stillet følgende kautioner:

Nykredit overfor Erhvervsbyvej 14 ApS som andrager t.kr. 849.

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

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder overfor tredjemand.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kristen Vangsø Laursen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 13:19:14
Underskrevet med NemID

Kristen Vangsø Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 13:19:14
Underskrevet med NemID

Finn Boel Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-388645499226
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 13:35:58
Underskrevet med NemID

Klaus Rønslev

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-422485382957
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 13:19:14
Underskrevet med NemID

Christian Lind Andreasen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
RID: 25690701
Tidspunkt for underskrift: 20-09-2022 kl.: 16:05:45
Underskrevet med NemID

Kristen Vangsø Laursen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 21-09-2022 kl.: 00:25:42
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 628518KyqRp248413606