

BASE Ejendomme A/S
Erhvervsbyvej 11, 2
8700 Horsens

CVR-nr. 28 86 96 73

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 12. september 2023

Kristen Vangsø Laursen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023	13
Balance pr. 31. marts 2023	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. september 2023

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 2022 - 31. marts 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 12. september 2023

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 2022 - 31. marts 2023
	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 2022/23 udviser et overskud på kr. 882.033, og selskabets balance pr. 31. marts 2023 udviser en egenkapital på kr. 65.208.465.

Der er i datterselskabet Erhvervsbyvej 14 ApS i årets løb indfriet en renteswap. Den regnskabsmæssige behandling heraf medfører en negativ resultatpåvirkning før skat på ca. 8,2 mio i Erhvervsbyvej 14 ApS, hvorimod egenkapitalen påvirkes positivt med ca. 12,5 mio. Endvidere er årets resultat i Erhvervsbyvej 14 ApS før skat påvirket af nedskrivninger på ejendomme med over 5 mio i deres datterselskab, Erhvervsbyvej 11 ApS. Samlet set er årets resultat i Erhvervsbyvej 14 ApS således lavere end forventet, da de væsentlige negative påvirkninger ikke har kunnet opvejes af de muligheder som året har budt på, herunder i form af kursgevinster ved omlægning af realkredit gæld på ca. 3 mio før skat i datterselskabet Erhvervsbyvej 11 ApS. Egenkapitalen er samlet set steget med 9,2 mio.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Datterselskabet Erhvervsbyvej 14 ApS har solgt ejendommen Erhvervsbyvej 14, med overtagelsesdag den 1. maj 2023.

Ud over ovenstående er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BASE Ejendomme A/S for 2022/23 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 2022/23 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 tjenesteydelser, indregnes lineært, i takt med at serviceydelserne leveres.

Huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelse i takt med at de optjenes, i henhold til de indgåede lejekontrakter.

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.

Af- og nedskrivninger

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

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

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.

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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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 grunde ud fra forventet m2 pris.

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 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.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. april 2022 - 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		66.481	265.647
Personaleomkostninger	1	-620.518	-607.565
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-554.037	-341.918
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-48.222	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		-602.259	-341.918
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	12.625.610
Resultat før finansielle poster		-602.259	12.283.692
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.766.849	4.262.142
Finansielle indtægter	2	7.094	712
Finansielle omkostninger	3	-539.212	-241.327
Resultat før skat		632.472	16.305.219
Skat af årets resultat		249.561	-2.649.416
Årets resultat		882.033	13.655.803
Foreslået udbytte		8.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-6.233.151	4.262.142
Overført resultat		-884.816	4.393.661
		882.033	13.655.803

Balance pr. 31. marts 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	26.992.200	26.992.200
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	274.613	0
Materielle anlægsaktiver		27.266.813	26.992.200
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	62.143.326	47.826.576
Finansielle anlægsaktiver		62.143.326	47.826.576
Anlægsaktiver i alt		89.410.139	74.818.776
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		782.094	2.599.484
Andre tilgodehavender		81.410	30.726
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		257.070	136.162
Periodeafgrænsningsposter		59.944	58.299
Tilgodehavender		1.180.518	2.824.671
Likvide beholdninger		614.812	705.473
Omsætningsaktiver i alt		1.795.330	3.530.144
Aktiver i alt		91.205.469	78.348.920

Balance pr. 31. marts 2023

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		52.529.326	46.212.576
Overført resultat		4.179.139	4.263.954
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.000.000	5.000.000
Egenkapital		<u>65.208.465</u>	<u>55.976.530</u>
Hensættelse til udskudt skat		4.140.446	4.132.937
Hensatte forpligtelser i alt		<u>4.140.446</u>	<u>4.132.937</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.638	24.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.688.927	17.957.791
Gæld til kapitalinteresser		856.756	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag		132.000	132.000
Anden gæld		59.237	125.162
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.856.558</u>	<u>18.239.453</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.856.558</u>	<u>18.239.453</u>
Passiver i alt		<u>91.205.469</u>	<u>78.348.920</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. april 2022	500.000	46.212.576	4.263.955	5.000.000	55.976.531
Korrektion af foreslået udbytte	0	0	800.000	-800.000	0
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-4.200.000	-4.200.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	12.549.901	0	0	12.549.901
Årets resultat	0	-6.233.151	-884.816	8.000.000	882.033
Egenkapital 31. marts 2023	500.000	52.529.326	4.179.139	8.000.000	65.208.465

Noter

	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	248.787	310.928
Pensioner	367.600	291.200
Andre omkostninger til social sikring	4.131	5.437
	<u>620.518</u>	<u>607.565</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	7.094	712
	<u>7.094</u>	<u>712</u>
	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	520.788	238.326
Andre finansielle omkostninger	18.424	3.001
	<u>539.212</u>	<u>241.327</u>
4 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>8.477.972</u>
Kostpris 1. april 2022		<u>8.477.972</u>
Kostpris 31. marts 2023		<u>8.477.972</u>
Værdireguleringer 1. april 2022		<u>18.514.228</u>
Værdireguleringer 31. marts 2023		<u>18.514.228</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023		<u>26.992.200</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 er der anvendt en forventet m2 pris på kr. 300. Det bemærkes, at ledelsen er bekendt med, at der er blevet handlet andre sammenlignelige byggegrunde til en væsentlige højere m2 pris. For indeværende har ledelsen dog valgt at fastholde værdiansættelse til 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.

5 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. april 2022	0
Tilgang i årets løb	322.835
Kostpris 31. marts 2023	322.835
Af- og nedskrivninger 1. april 2022	0
Årets afskrivninger	48.222
Af- og nedskrivninger 31. marts 2023	48.222
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	274.613

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. april 2022	1.614.000	1.614.000
Kostpris 31. marts 2023	1.614.000	1.614.000

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (fortsat)		
Værdireguleringer 1. april 2022	46.212.576	37.186.845
Årets resultat	1.766.849	4.262.142
Udbytte modtaget	0	-2.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	12.549.901	6.763.589
Værdireguleringer 31. marts 2023	60.529.326	46.212.576
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2023	62.143.326	47.826.576

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Erhvervsbyvej 14 ApS	Horsens	100%	55.557.215	-873.353
Udviklingsselskabet Horsens Syd ApS	Horsens	100%	6.586.111	2.640.202
			62.143.326	1.766.849

7 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 grunde ud fra forventet m2 pris. Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2023 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.

Det bemærkes, at ledelsen er bekendt med, at der er blevet handlet andre sammenlignelige byggegrunde til en væsentlige højere m2 pris. For indeværende har ledelsen har dog valgt at fastholde værdiansættelse til en forventet m2 pris på kr. 300.

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.

Noter

8 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

Der er stillet følgende kautioner:

Nykredit overfor Erhvervsbyvej 14 ApS som andrager t.kr. 543.

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.

Kaution overfor Erhvervsbyvej 14 vedrørende afgivet husleje garanti, max. 4,6 mio før skat.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet sikkerheder overfor tredjemand.

10 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet K. Laursen Invest ApS, Horsens.

Kristen Vangsø Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Direktør
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 14:47:41
Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Bestyrelsesmedlem
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 14:47:41
Underskrevet med MitID



Finn Boel Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Finn Boel Pedersen
Bestyrelsesformand
ID: ce1f2329-2415-4ae6-9bba-0f815a1de4b4
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 16:59:25
Underskrevet med MitID



Klaus Rønslev

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Rønslev
Bestyrelsesmedlem
ID: 998774d0-f383-4242-8e12-7f02b9975a50
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 12-09-2023 kl.: 13:44:40
Underskrevet med MitID



Christian Lind Andreasen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 17:01:02
Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kristen Vangsø Laursen
Dirigent
ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a
CPR-match med dansk MitID
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2023 kl.: 18:29:32
Underskrevet med MitID

