

# VANGSOE GRUPPEN ApS

Stængervej 46  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. april 2017 - 31. marts 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/06/2018**

---

**Finn Boel Pedersen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

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

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 12 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 13 |
|---------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 15 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 16 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

VANGSOE GRUPPEN ApS

Stængervej 46

8700 Horsens

Telefonnummer: 75656589

CVR-nr: 32095879

Regnskabsår: 01/04/2017 - 31/03/2018

**Revisor**

Leif Mikkelsen &amp; Partnere A/S, Registrerede revisorer

Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1. th

8700 Horsens

DK Danmark

CVR-nr: 32676421

P-enhed: 1016443189

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018 for Vangso Gruppen 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. 31. marts 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. april 2017 - 31. marts 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 20/06/2018

## Direktion

Kristen Vangso Laursen

## Bestyrelse

Kristen Vangso Laursen

Finn Boel Pedersen

Mai Rosengren Laursen

Kim Jung Laursen

Vibeke Rosengren Laursen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VANGSOE GRUPPEN ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for VANGSOE GRUPPEN ApS 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 revisionshandlinger 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, 20/06/2018

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er i henhold til vedtægterne at eje aktier, investere i værdipapirer og fast ejendom, lånefinansieret køb af værdipapirer, samt formueforvaltning og rådgivning.

Selskabet drives fra lokaler beliggende Stængervej 46 A, Horsens.

## Udvikling i regnskabsåret

Selskabets 10. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. 16.338.280.

Ledelsen anser årets resultat som meget 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 en rimelig udvikling i datterselskaberne, men ikke den store aktivitet i holdingselskabet.

## Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 16.338.280 foreslåes anvendt på følgende måde:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Ekstraordinært udbytte .....           | 220.000           |
| Overført til næste år .....            | 9.001.938         |
| Overført opkrivningshenlæggelser ..... | 7.116.342         |
| <b>I alt .....</b>                     | <b>16.338.280</b> |

Egenkapitalen udgør pr. 31/3 2018 kr. 82.965.903

Anpartskapitalen udgør kr. 130.000.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet aflægges 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 ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Igangværende arbejder indregnes i takt med at arbejdet udføres, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte arbejde.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Andre eksterne omkostninger

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



**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

**Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte datter- og associerede virksomheders resultater efter skat.

**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****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendomme er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensynstagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

I 2017/18 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav på 7 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggendhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder m.v.

Ejendommen Valdemarsgade er afhændet i år 2018/19 og er optaget til denne nettosalgssum.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

**Driftsmidler**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|              | Brugstid | Restværdi |
|--------------|----------|-----------|
| Driftsmidler | 5 år     | 0-20 %    |

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

**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

**Tilgodehavender**

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

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

**Værdipapirer**

Værdipapirer er indregnet til kursværdi pr. 31/3 2018.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

**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.

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.

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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

**Periodeafgrænsningsposter**

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

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

|  | Note | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>   |      | <b>-227.572</b>   | <b>99.440</b>     |
| Personaleomkostninger .....  | 1    | -1.050.517        | -985.001          |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver .....                       |      | -187.482          | -154.579          |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>  |      | <b>-1.465.571</b> | <b>-1.040.140</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....                                      |      | 15.328.319        | 12.826.232        |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....                                      |      | 1.416.357         | 86.499            |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....   |      | 669.583           | 0                 |
| Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og<br>tilgodehavender, der er anlægsaktiver ..... |      | 125.000           | 380.682           |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....                                   |      | 86.941            | 36.071            |
| Andre finansielle indtægter .....  |      | 403.400           | 656.732           |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede<br>virksomheder .....                     |      | -186.748          | -528.632          |
| Andre finansielle omkostninger .....   |      | -355.051          | -238.292          |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>  |      | <b>16.022.230</b> | <b>12.179.152</b> |
| Skat af årets resultat .....   | 2    | 316.050           | 254.473           |
| <b>Årets resultat .....</b>  |      | <b>16.338.280</b> | <b>12.433.625</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>   |      |                   |                   |
| Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....                                       |      | 220.000           | 79.944            |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....                                     |      | 7.116.342         | -2.514.920        |
| Overført resultat .....  |      | 9.001.938         | 14.868.601        |
| <b>I alt .....</b>   |      | <b>16.338.280</b> | <b>12.433.625</b> |

# Balance 31. marts 2018

## Aktiver

|  | Note     | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 5.179.568         | 4.509.985         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....      |          | 3.357.354         | 3.544.835         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        |          | <b>8.536.922</b>  | <b>8.054.820</b>  |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....     |          | 48.257.513        | 41.524.022        |
| Kapitalandele i associerede virksomheder .....     |          | 22.006.342        | 16.731.548        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          |          | 560.953           | 435.953           |
| <b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>       | <b>3</b> | <b>70.824.808</b> | <b>58.691.523</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>79.361.730</b> | <b>66.746.343</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....  |          | 0                 | 86.905            |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 4.071.546         | 3.594.262         |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder ..... |          | 2.105.790         | 1.974.454         |
| Tilgodehavende skat .....                          |          | 362.570           | 95.699            |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 3.208.624         | 3.512.371         |
| Periodeafgrænsningsposter .....                    |          | 58.986            | 49.999            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>9.807.516</b>  | <b>9.313.690</b>  |
| Andre værdipapirer og kapitalandele .....          |          | 1.987.489         | 2.118.996         |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>   |          | <b>1.987.489</b>  | <b>2.118.996</b>  |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 165.293           | 148.146           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>11.960.298</b> | <b>11.580.832</b> |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>91.322.028</b> | <b>78.327.175</b> |

# Balance 31. marts 2018

## Passiver

|  | Note     | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.    |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....   | 4        | 130.000           | 130.000           |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .                         |          | 28.929.352        | 17.822.635        |
| Overført resultat .....  |          | 53.906.551        | 44.904.613        |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>   |          | <b>82.965.903</b> | <b>62.857.248</b> |
| Hensættelse til udskudt skat .....   |          | 258.333           | 243.996           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>258.333</b>    | <b>243.996</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 1.645.992         | 1.785.144         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   | <b>5</b> | <b>1.645.992</b>  | <b>1.785.144</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....   |          | 139.152           | 138.769           |
| Gæld til banker .....  |          | 4.163.435         | 6.296.345         |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder .....  |          | 40.000            | 40.000            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....                                       |          | 40.829            | 31.000            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....                                |          | 1.200.275         | 3.959.595         |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....                                |          | 26.387            | 1.937.786         |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |          | 184.705           | 181.618           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....  |          | 657.017           | 855.674           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |          | <b>6.451.800</b>  | <b>13.440.787</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>  |          | <b>8.097.792</b>  | <b>15.225.931</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>  |          | <b>91.322.028</b> | <b>78.327.175</b> |

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

|  | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskrivning<br/>efter indre<br/>værdis metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Ekstraordinært<br/>udbytte<br/>indregnet<br/>under<br/>egenkapitalen</b> | <b>I alt</b> |
|--|--|---|------------------------------|---|--------------|
|  | <b>kr.</b>                             | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>                   | <b>kr.</b>  | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital, primo .....                                     | 130.000                                | 17.822.635  | 44.904.613                   | 0   | 62.857.248   |
| Betalt udbytte .....   | 0                                      | 0   | 0                            | -220.000  | -220.000     |
| Årets resultat .....   | 0                                      | 7.116.342   | 9.001.938                    | 220.000   | 16.338.280   |
| Regulering af<br>sikringsinstrumenter til<br>dagsværdi ..... | 0                                      | 3.990.375   | 0                            | 0   | 3.990.375    |
| Egenkapital, ultimo .....                                    | 130.000                                | 28.929.352  | 53.906.551                   | 0   | 82.965.903   |

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

|                | 2017/18<br>kr.    | 2016/17<br>kr.  |
|----------------|-------------------|-----------------|
| Løn og gager   | -940.800          | -876.956        |
| Pensionsbidrag | -98.687           | -96.820         |
| Social sikring | -11.030           | -11.225         |
|                | <b>-1.050.517</b> | <b>-985.001</b> |

Gennemsnitlige antal ansatte i 2016: 3 ansatte

Gennemsnitlige antal ansatte i 2017: 3 ansatte

## 2. Skat af årets resultat

|                            | 2017/18<br>kr. | 2016/17<br>kr. |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Koncernskat                | 330.387        | 278.246        |
| Regulering af udskudt skat | -14.337        | -23.773        |
|                            | 316.050        | 254.473        |

## 3. Finansielle anlægsaktiver i alt

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

| Navn, retsform og hjemsted          | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-------------------------------------|-----------|-------------|----------------|
| Dansk Boligbyg Holding A/S, Horsens | 67 %      | 67.447.284  | 23.407.589     |
| K2 Invest ApS, Horsens              | 55 %      | 42.448      | -7.552         |

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

| Navn, retsform og hjemsted        | Ejerandel | Egenkapital | Årets resultat |
|-----------------------------------|-----------|-------------|----------------|
| Rosenberg Malerfirma A/S, Horsens | 19 %      | 2.991.754   | 666.667        |
| DK Erhvervsudlejning ApS, Horsens | 25 %      | 7.118.396   | 1.492.609      |
| CKG Fælles Holding ApS, Horsens   | 33 %      | 54.695.951  | 3.087.247      |



#### **4. Registreret kapital mv.**

Anpartskapitalen består af kr. 130.000 som er opdelt i kr. 1.300 A-kapitalandele og kr. 128.700 B-kapitalandele.

#### **5. Langfristede gældsforpligtelser i alt**

Den andel af den langfristet gæld der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 54.238.

#### **6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Dagsværdi af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

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

I 2017/18 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkravet til 7 %. Det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder mv.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme. Således betyder en stigning på f.eks. 0,5 % i afkastkravet, at ejendommens dagsværdi falder med kr. 115.000, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5 % betyder at ejendommens dagsværdi stiger med kr. 187.000.

## 7. Oplysning om eventualforpligtelser

### Kautions- og garantiforpligtelser

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

Der er stillet kaution overfor Ejendomsselskabet Hallssti ApS.

Der er stillet begrænset kaution overfor Nykredit for lån optaget af DK Erhvervsudlejning ApS, Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS, Ejendomsselskabet Samsøgade ApS, Frederiksdal ApS, Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS, Erhvervsbyvej 14 ApS, Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS og Ellehammersvej 2 ApS .

Der er stillet kaution overfor BRF vedr. lån til Erhvervsbyvej 11 ApS begrænset til kr. 3.000.000.

Det stillet kaution for datterselskabers engagement med pengeinstitutter.

Kautionen omfatter datterselskaberne:

Ejendomsselskabet Samsøgade ApS  
Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS  
Kamtjatka A/S  
Bastian A/S  
Denbia A/S  
Ejendomsselskabet Hallssti ApS

Der er stillet kaution stor kr. 5.200.000 overfor Vejlevej 13, Horsens ApS vedr. køb af ejendommen. Kautionen udløber ved udgangen af 2018. Der er stillet regaranti på kr. 2.366.000

### 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.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter på i alt t.kr. 1.785, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/3 2018 udgør t.kr. 5.180.