

**Vangsoe Gruppen ApS
Stængervej 46A
8700 Horsens**

CVR-nr. 32 09 58 79

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den

Kristen Vangsø Laursen
dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Koncernoversigt	8
Hoved- og nøgletal	9
Ledelsesberetning	10
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019	17
Balance pr. 31. marts 2019	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. april - 31. marts	21
Noter til årsrapporten	22

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 for Vangsoe Gruppen ApS.

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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den

Direktion

Kristen Vangsø Laursen
direktør

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Kristen Vangsø Laursen

Mai Rosengren Laursen

Kim Jung Laursen

Vibeke Rosengren Laursen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Vangsoe Gruppen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vangsoe Gruppen ApS for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2018 - 31. marts 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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

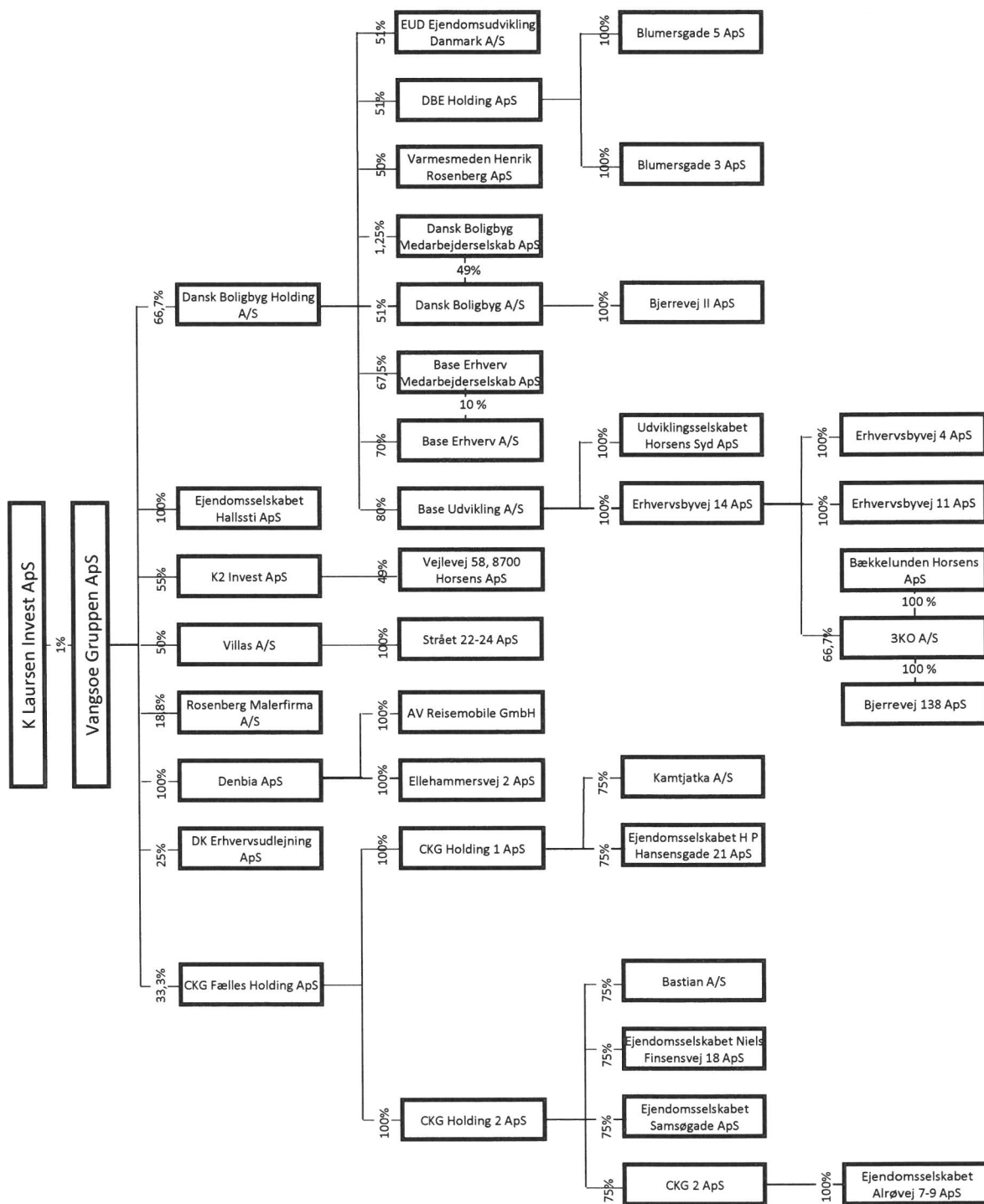
Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Poul E. Brodersen
Registreret revisor
MNE-nr. 2483

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vangsoe Gruppen ApS Stængervej 46A 8700 Horsens CVR-nr.: 32 09 58 79 Regnskabsperiode: 1. april 2018 - 31. marts 2019 Hjemsted: Horsens
Bestyrelse	Finn Boel Pedersen, formand Kristen Vangso Laursen Mai Rosengren Laursen Kim Jung Laursen Vibeke Rosengren Laursen
Direktion	Kristen Vangso Laursen, direktør
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Registrerede revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1.th. 8700 Horsens

Koncernoversigt



This document has esignatur Agreement-ID: 1db39ab7QjzY23973185

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	-400	-228	99	-61	-239
Resultat før finansielle poster	-1.516	-796	-1.040	-1.047	-801
Resultat af finansielle poster	14.207	16.818	13.219	13.532	7.859
Årets resultat	12.568	16.338	12.433	13.129	7.083
Balancesum	102.821	91.322	78.327	76.297	58.526
Egenkapital	96.145	82.966	62.857	47.169	29.219
Nøgletal					
Soliditetsgrad	93,5%	90,8%	80,2%	61,8%	49,9%
Forrentning af egenkapital	14,0%	22,4%	22,6%	34,4%	17,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

I henhold til usikkerhed ved indregning og måling henvises der til note 1.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på kr. 12.568.035, og selskabets balance pr. 31. marts 2019 udviser en egenkapital på kr. 96.145.423.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Virksomheden forventer et stagnerende resultat for det kommende år.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

År 2018/19 blev som forventet.

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 Vangsoe Gruppen ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for store virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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

Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra salg 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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 af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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.

Selskabet er sambeskattet med:

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

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

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 velinformerede 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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. marts 2019 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 7% (2017/18), hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Nordicals rapport på klasse A kontorejendomme på mellem 5-6%.

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.

Driftsmidler

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Vangsoe Gruppen ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandel indregnes til dagsværdi.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer er indregnet til kursværdi pr. 31/3 2019.

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 og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 gældsmetode 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.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes til restgæld.

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

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

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme fordelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider og selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Likviditetsvirkningen af køb og salg af virksomheder vises separat under pengestrømme fra investeringsaktivitet. I pengestrømsopgørelsen indregnes pengestrømme vedrørende købte virksomheder fra anskaffelsestidspunktet, og pengestrømme vedrørende solgte virksomheder indregnes frem til salgstidspunktet.

Pengestrømme fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som selskabets resultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af virksomheder og aktiviteter samt køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabets aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

Resultatopgørelse 1. april 2018 - 31. marts 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttotab		-399.570	-227.574
Personaleomkostninger	2	-926.171	-1.050.517
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		-1.325.741	-1.278.091
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-187.482	-187.482
Andre driftsomkostninger		-2.749	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		-1.515.972	-1.465.573
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	669.583
Resultat før finansielle poster		-1.515.972	-795.990
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.806.558	15.328.319
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		555.265	1.416.357
Finansielle indtægter	3	1.960.906	413.811
Finansielle omkostninger	4	-115.590	-340.267
Resultat før skat		12.691.167	16.022.230
Skat af årets resultat	5	-123.132	316.050
Årets resultat		12.568.035	16.338.280
Ekstraordinært udbytte		220.000	220.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		13.360.594	7.116.342
Overført resultat		-1.012.559	9.001.938
		12.568.035	16.338.280

Balance pr. 31. marts 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.074.569	5.179.569
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.273.958	3.357.353
Materielle anlægsaktiver	6	6.348.527	8.536.922
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	53.139.319	48.257.513
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	24.137.844	22.006.342
Andre værdipapirer og kapitalandele		811.907	560.953
Finansielle anlægsaktiver		78.089.070	70.824.808
Anlægsaktiver i alt		84.437.597	79.361.730
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.742.573	4.071.546
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.176.836	2.073.177
Andre tilgodehavender		3.202.948	3.241.239
Selskabsskat		0	362.570
Periodeafgrænsningsposter		49.372	58.986
Tilgodehavender		16.171.729	9.807.518
Værdipapirer		2.021.662	1.987.489
Værdipapirer		2.021.662	1.987.489
Likvide beholdninger		190.501	165.293
Omsætningsaktiver i alt		18.383.892	11.960.300
Aktiver i alt		102.821.489	91.322.030

Balance pr. 31. marts 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		43.121.431	28.929.352
Overført resultat		52.893.992	53.906.551
Egenkapital		96.145.423	82.965.903
Hensættelse til udskudt skat		259.688	258.333
Hensatte forpligtelser i alt		259.688	258.333
Gæld til realkreditinstitutter		216.536	1.645.992
Langfristede gældsforpligtelser	9	216.536	1.645.992
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	53.635	139.152
Banker		4.520.140	4.163.435
Gæld til tilknyttede virksomheder		84.564	1.200.275
Gæld til associerede virksomheder		0	26.387
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		905.195	657.017
Selskabsskat		390.603	0
Anden gæld		230.705	225.536
Deposita		15.000	40.000
Kortfristede gældsforpligtelser		6.199.842	6.451.802
Gældsforpligtelser i alt		6.416.378	8.097.794
Passiver i alt		102.821.489	91.322.030
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2018	130.000	29.760.837	53.906.551	83.797.388
Årets resultat	0	13.360.594	-1.012.559	12.348.035
Egenkapital 31. marts 2019	130.000	43.121.431	52.893.992	96.145.423

Pengestrømsopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Årets resultat		12.568.035	16.338.280
Reguleringer	10	-12.450.190	-17.337.440
Ændring i driftskapital	11	-6.946.740	-5.237.613
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		-6.828.895	-6.236.773
Pengestrømme fra driftsaktivitet		-6.828.895	-6.236.773
Køb af materielle anlægsaktiver		-1.104.087	0
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-1.024.881
Salg af materielle anlægsaktiver		3.105.000	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		8.006.250	9.753.333
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		10.007.163	8.728.452
Tilbagebetaling af gæld		-1.514.973	-138.769
Koncerntilskud		-1.800.000	0
Betalt udbytte		-220.000	-220.000
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-3.534.973	-358.769
Ændring i likvider		-356.705	2.132.910
Likvider 1. april 2018		-4.163.435	-6.296.345
Likvider 31. marts 2019		-4.520.140	-4.163.435
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		-4.520.140	-4.163.435
Likvider 31. marts 2019		-4.520.140	-4.163.435

Noter

1 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 2018/19 har ledelsen fastlagt et gennemsnitligt afkastkrav til 7,5%. 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 til t.kr. 1.937, mens et fald i afkastkravet på f.eks. 0,5% betyder, at ejendommens dagsværdi stiger til t.kr. 2.214.

2 Personaleomkostninger

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
Lønninger	769.837	898.320
Pensioner	99.675	94.980
Andre omkostninger til social sikring	5.952	11.030
Andre personaleomkostninger	50.707	46.187
	926.171	1.050.517
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3

3 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	277.204	125.000
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.165.609	86.941
Renteindtægter fra associerede virksomheder	105.659	98.723
Andre finansielle indtægter	412.434	304.679
Kursreguleringer	0	-201.532
	1.960.906	413.811

Noter

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. april 2018	24.363.165	24.335.665
Tilgang i årets løb	0	27.500
Koncerntilskud	1.800.000	0
Kostpris 31. marts 2019	<u>26.163.165</u>	<u>24.363.165</u>
Værdireguleringer 1. april 2018	23.894.348	17.188.357
Årets resultat	11.806.558	15.330.005
Udbytte modtaget	-7.980.000	-9.753.333
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-744.752	1.129.319
Værdireguleringer 31. marts 2019	<u>26.976.154</u>	<u>23.894.348</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019	<u>53.139.319</u>	<u>48.257.513</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dansk Boligbyg Holding A/S	Horsens	67,67%	72.439.467	18.079.311
Denbia A/S	Horsens	100,00%	2.515.534	-342.627
Ejendomsselskabet Hallssti ApS	Horsens	100,00%	2.348.918	137.767
K2 Invest ApS	Horsens	55,00%	-32.926	-75.374
			<u>77.270.993</u>	<u>17.799.077</u>

8 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. april 2018	7.992.567	6.995.186
Tilgang i årets løb	0	997.381
Kostpris 31. marts 2019	<u>7.992.567</u>	<u>7.992.567</u>
Værdireguleringer 1. april 2018	14.013.775	9.736.362
Årets resultat	555.265	1.416.357
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1.576.237	2.861.056
Værdireguleringer 31. marts 2019	<u>16.145.277</u>	<u>14.013.775</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2019	<u>24.137.844</u>	<u>22.006.342</u>

Noter

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
DK Erhvervsudlejning ApS	Horsens	25,00%	9.499.368	1.866.728
CKG Fælles Holding ApS	Horsens	33,33%	59.259.108	220.129
Villas A/S	Horsens	50,00%	4.019.937	30.415
			72.778.413	2.117.272

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2018	Gæld 31. marts 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	270.171	53.635	0
	0	270.171	53.635	0

10 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Af- og nedskrivninger	187.482	187.482
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-11.806.558	-15.328.319
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-555.265	-1.416.357
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	-277.204	-125.000
Dagsværdiregulering af ejendom	0	-669.583
Skat af årets resultat	1.355	14.337
	-12.450.190	-17.337.440

11 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-6.542.989	-379.467
Ændring i leverandører mv.	-403.751	-4.858.146
	-6.946.740	-5.237.613

Noter

12 Eventualposter mv.

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, Ejendomsselskabet H P Hanssens Gade 21 ApS, Erhvervsbyvej 14 ApS, Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS, Ellehammervej 2 ApS.

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

Der er stillet selvskyldner kaution overfor Realkredit Danmark for lån optaget af Kamtjatka A/S.

Der er stillet kaution for datterselskabers engagement med pengeinstitutter.

Kautionen omfatter:

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

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.

Der er stillet kaution stor kr. 5.200.000 overfor Vejlevej 13, Horsens ApS vedr. køb af ejendommen.

Der er stillet regaranti på kr. 2.366.000.

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 270, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2019 udgør t.kr. 2.075.

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: 02-07-2019 kl.: 15:27:11
Underskrevet med NemID

Kristen Vangsø Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2019 kl.: 15:27:11
Underskrevet med NemID

Finn Boel Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-388645499226
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2019 kl.: 16:46:08
Underskrevet med NemID

Mai Rosengren Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-712333998544
Tidspunkt for underskrift: 12-07-2019 kl.: 23:33:21
Underskrevet med NemID

Kim Jung Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-032784302831
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2019 kl.: 14:44:05
Underskrevet med NemID

Vibeke Rosengren Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-812988336590
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2019 kl.: 20:17:04
Underskrevet med NemID

Poul Erik Brodersen

Som Revisor 1 NEM ID
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
RID: 1282806885184
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2019 kl.: 06:36:54
Underskrevet med NemID

Kristen Vangsø Laursen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 24-07-2019 kl.: 07:31:08
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: 1db39ab7QjzY23973185