

**Vangsoe Gruppen ApS**  
**Erhvervsbyvej 11, 2**  
**8700 Horsens**

**CVR-nr. 32 09 58 79**

---

**Årsrapport for 2020/21**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den

---

Finn Boel Pedersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Koncernoversigt	8
Hoved- og nøgletal	9
Ledelsesberetning	10
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse 1. april 2020 - 31. marts 2021	17
Balance pr. 31. marts 2021	18
Egenkapitalopgørelse	20
Pengestrømsopgørelse 1. april - 31. marts	21
Noter til årsrapporten	22

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter samt af selskabets pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021.

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 2020 - 31. marts 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 regnskabsbrugere 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  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

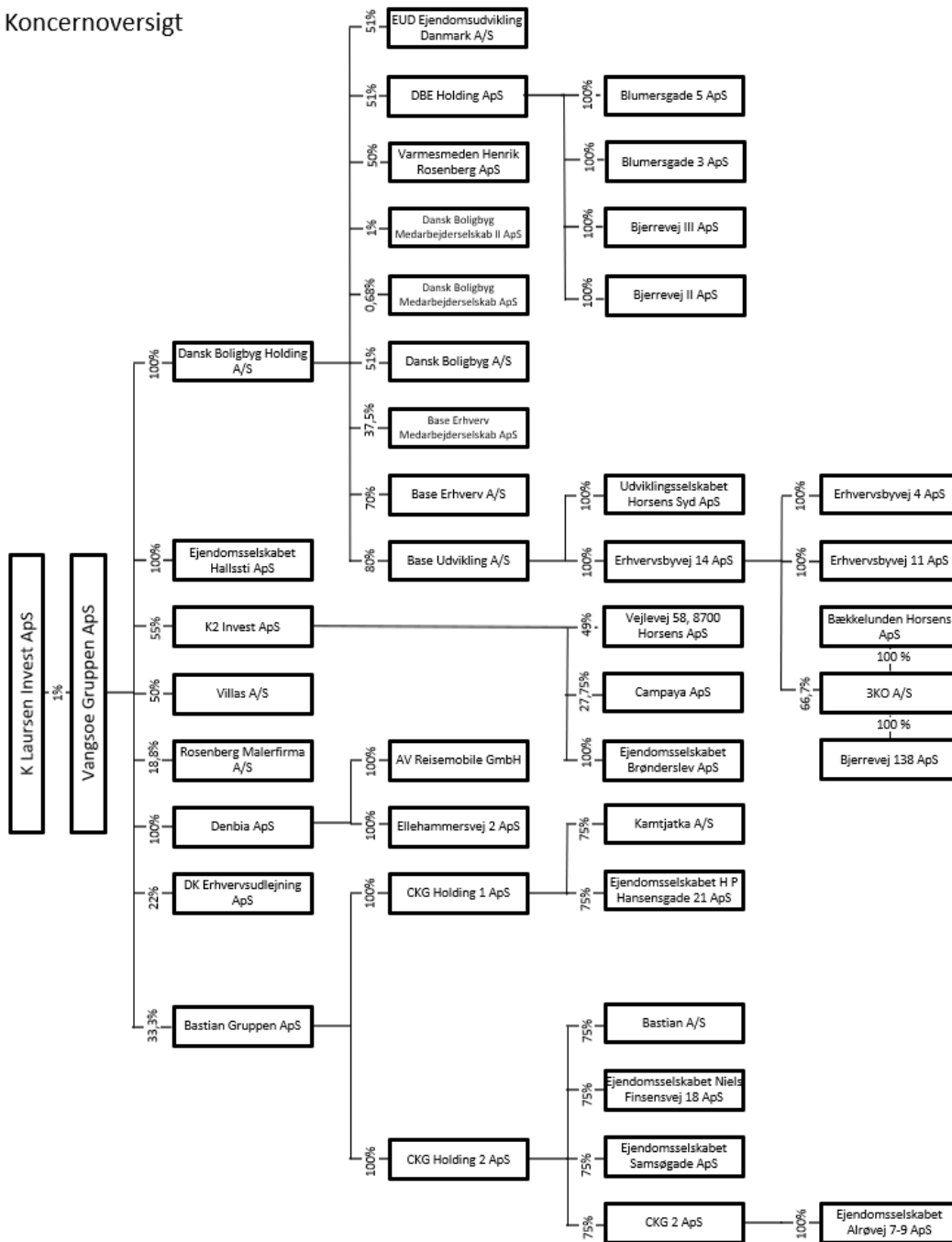
Poul E. Brodersen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne2483

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vangsoe Gruppen ApS Erhvervsbyvej 11, 2 8700 Horsens
	CVR-nr.: 32 09 58 79
	Regnskabsperiode: 1. april 2020 - 31. marts 2021
	Hjemsted: Horsens
<b>Bestyrelse</b>	Finn Boel Pedersen, formand Kristen Vangsø Laursen Mai Rosengren Laursen Kim Jung Laursen Vibeke Rosengren Laursen
<b>Direktion</b>	Kristen Vangsø Laursen, direktør
<b>Revision</b>	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

### Koncernoversigt

Koncernoversigt





## Hoved- og nøgletal

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

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
<b>Hovedtal</b>					
Bruttotab	-442	-206	-400	-228	99
Resultat før finansielle poster	-2.773	-2.374	-1.516	-796	-1.040
Resultat af finansielle poster	33.038	13.672	14.207	16.818	13.219
Årets resultat	30.987	11.530	12.568	16.338	12.433
Balancesum	223.858	113.897	102.821	91.322	78.327
Egenkapital	142.165	108.378	96.145	82.966	62.857
<b>Nøgletal</b>					
Soliditetsgrad	63,5%	95,2%	93,5%	90,8%	80,2%
Forrentning af egenkapital	24,7%	11,3%	14,0%	22,4%	22,6%

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.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 30.987.077, og selskabets balance pr. 31. marts 2021 udviser en egenkapital på kr. 142.164.701.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Virksomheden forventer et uændret ordinært resultat for det kommende år.

### **Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling.**

År 2020/21 ordinært resultat blev som forventet.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vangsoe Gruppen ApS for 2020/21 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 2020/21 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder udlejning samt fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

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

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### **Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Kapitalinteresser indregnes til indre værdi.

### **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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

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

## Anvendt regnskabspraksis

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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-20 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### **Investerings 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.

Efter første indregning måles investerings ejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investerings ejendomme.

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 investerings ejendomme er pr. 31. marts 2021 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 7,5%, hvilket skal ses i forhold til et afkast jf. Colliers markedsrapport for industri og logistik på mellem 6-8,5%.

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 10 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

Andre værdipapirer og kapitalandele som er kapitalinteresser indregnes til indre værdi.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer er indregnet til kursværdi pr. 31/3 2021.

### 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 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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. Udbytteindtægter fra kapitalandele indregnes under 'renteindtægter og udbytter, modtaget'.

### 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.

### 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 2020 - 31. marts 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-441.892</b>	<b>-206.478</b>
Personaleomkostninger	1	-1.897.160	-1.498.528
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-2.339.052</b>	<b>-1.705.006</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-397.139	-360.419
Andre driftsomkostninger		-36.351	-308.794
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.772.542</b>	<b>-2.374.219</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		31.902.140	10.385.150
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.202.012	1.845.528
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver		517.734	413.025
Finansielle indtægter	2	1.182.932	1.471.591
Finansielle omkostninger	3	-1.767.107	-443.687
<b>Resultat før skat</b>		<b>30.265.169</b>	<b>11.297.388</b>
Skat af årets resultat		721.908	232.519
<b>Årets resultat</b>		<b>30.987.077</b>	<b>11.529.907</b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		45.485.300	2.117.438
Overført resultat		-14.498.223	9.412.469
		<b>30.987.077</b>	<b>11.529.907</b>

## Balance pr. 31. marts 2021

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		2.074.569	2.074.569
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.573.985	4.843.666
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.648.554</b>	<b>6.918.235</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	169.177.720	53.160.038
Kapitalandele i kapitalinteresser		1.086.416	943.682
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	28.094.919	26.209.068
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>198.359.055</b>	<b>80.312.788</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>205.007.609</b>	<b>87.231.023</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		13.484.515	21.070.751
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.218.606	2.129.677
Andre tilgodehavender		1.209.455	1.208.709
Selskabsskat		453.365	322.736
Periodeafgrænsningsposter		27.642	42.487
<b>Tilgodehavender</b>		<b>16.393.583</b>	<b>24.774.360</b>
Værdipapirer		2.224.082	1.697.678
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.224.082</b>	<b>1.697.678</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>232.875</b>	<b>194.331</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>18.850.540</b>	<b>26.666.369</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>223.858.149</b>	<b>113.897.392</b>

**Balance pr. 31. marts 2021**

	<u>Note</u>	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		130.000	130.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		82.045.823	36.560.523
Overført resultat		59.988.878	71.687.720
<b>Egenkapital</b>		<b><u>142.164.701</u></b>	<b><u>108.378.243</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		352.967	327.713
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>352.967</u></b>	<b><u>327.713</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		108.321	162.702
Anden gæld		66.600.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b><u>66.708.321</u></b>	<b><u>162.702</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	9.119.381	53.834
Banker		2.366.054	2.508.905
Gæld til tilknyttede virksomheder		181.917	79.598
Gæld til associerede virksomheder		1.975.231	1.916.726
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		168.018	34.428
Anden gæld		806.559	420.243
Deposita		15.000	15.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.632.160</u></b>	<b><u>5.028.734</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>81.340.481</u></b>	<b><u>5.191.436</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>223.858.149</u></b>	<b><u>113.897.392</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2020	130.000	36.560.523	71.687.720	108.378.243
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	2.799.381	2.799.381
Årets resultat	0	45.485.300	-14.498.223	30.987.077
<b>Egenkapital 31. marts 2021</b>	<b>130.000</b>	<b>82.045.823</b>	<b>59.988.878</b>	<b>142.164.701</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. april - 31. marts

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Årets resultat		30.987.077	11.529.907
Reguleringer	11	-32.883.612	-12.365.401
Ændring i driftskapital	12	7.874.182	-7.002.176
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>5.977.647</b>	<b>-7.837.670</b>
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>5.977.647</b>	<b>-7.837.670</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-127.458	-2.361.654
Køb af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	-168.674
Salg af materielle anlægsaktiver		0	1.464.087
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	3.750
Køb af virksomhed		-74.000.000	0
Modtaget udbytte fra dattervirksomheder		375.000	10.947.917
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-73.752.458</b>	<b>9.885.426</b>
Tilbagebetaling af gæld		-53.834	-53.635
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		75.970.610	0
Kontant kapitalforhøjelse		-8.000.000	0
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>67.916.776</b>	<b>-53.635</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>141.965</b>	<b>1.994.121</b>
Kassekredit		-2.508.019	-4.502.140
Likvider 1. april 2020		-2.508.019	-4.502.140
<b>Likvider 31. marts 2021</b>		<b>-2.366.054</b>	<b>-2.508.019</b>
Likvider specificeres således:			
Kassekredit		-2.366.054	-2.508.019
<b>Likvider 31. marts 2021</b>		<b>-2.366.054</b>	<b>-2.508.019</b>

## Noter

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.548.497	1.163.167
Pensioner	319.085	145.157
Andre omkostninger til social sikring	5.246	7.015
Andre personaleomkostninger	24.332	183.189
	<b>1.897.160</b>	<b>1.498.528</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	445.772	1.202.192
Renteindtægter fra associerede virksomheder	87.043	102.842
Andre finansielle indtægter	650.117	166.557
	<b>1.182.932</b>	<b>1.471.591</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.527	1.486
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	58.505	39.201
Andre finansielle omkostninger	1.704.075	403.000
	<b>1.767.107</b>	<b>443.687</b>

## Noter

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. april 2020	5.546.489
Tilgang i årets løb	127.458
Kostpris 31. marts 2021	<u>5.673.947</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2020	702.823
Årets afskrivninger	397.139
Af- og nedskrivninger 31. marts 2021	<u>1.099.962</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021</b>	<b><u><u>4.573.985</u></u></b>

	<u>2020/21</u> kr.	<u>2019/20</u> kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. april 2020	26.286.915	26.163.165
Tilgang i årets løb	<u>82.000.000</u>	<u>110.000</u>
Kostpris 31. marts 2021	<u>108.286.915</u>	<u>26.273.165</u>
Værdireguleringer 1. april 2020	26.886.873	26.976.154
Årets resultat	36.469.279	10.385.150
Udbytte modtaget	0	-10.666.667
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	2.115.542	192.236
Afskrivning på goodwill	<u>-4.580.889</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. marts 2021	<u>60.890.805</u>	<u>26.886.873</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021</b>	<b><u><u>169.177.720</u></u></b>	<b><u><u>53.160.038</u></u></b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. marts 2021	<u>41.228.002</u>	
Goodwill i Dansk Boligbyg Holding A/S udgør kr. 41.228.002		

## Noter

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Dansk Boligbyg Holding A/S	Horsens	100%	121.591.415	34.902.548
Denbia A/S	Horsens	100%	2.555.340	142.152
Ejendomsselskabet Hallssti ApS	Horsens	100%	3.382.641	1.069.308
K2 Invest ApS	Horsens	55%	764.222	670.947
			<u>128.293.618</u>	<u>36.784.955</u>

### 6 Kapitalandele i associerede virksomheder

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Kostpris 1. april 2020	7.988.817	7.992.567
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-3.750</u>
Kostpris 31. marts 2021	<u>7.988.817</u>	<u>7.988.817</u>
Værdireguleringer 1. april 2020	18.220.251	16.145.277
Årets resultat	1.202.015	1.845.528
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>683.836</u>	<u>229.446</u>
Værdireguleringer 31. marts 2021	<u>20.106.102</u>	<u>18.220.251</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2021</b>	<b><u>28.094.919</u></b>	<b><u>26.209.068</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
DK Erhvervsudlejning ApS	Horsens	22%	14.049.380	2.659.748
Bastian Gruppen ApS	Horsens	33%	68.906.879	1.678.419
Villas A/S	Horsens	50%	4.070.190	114.788
			<u>87.026.449</u>	<u>4.452.955</u>



## Noter

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. april 2020	Gæld 31. marts 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	162.702	162.702	54.381	0
Anden gæld	0	75.665.000	9.065.000	37.000.000
	<b>162.702</b>	<b>75.827.702</b>	<b>9.119.381</b>	<b>37.000.000</b>

### 8 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 2020/21 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.

## Noter

### 9 Eventualforpligtelser

#### Kautions- og garantiforpligtelser

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

Der er stillet følgende kautioner:

Nykredit Realkredit overfor Ejendomsselskabet Hallssti ApS, Ellehammersvej 2 ApS, Erhvervsbyvej 14 ApS, Erhvervsbyvej 4 ApS, Bjerrevej 138 ApS, Ejendomsselskabet Samsøgade ApS og Ejendomsselskabet H P Hansens Gade 21 ApS, Niels Finsens Vej, det samlede beløb andrager t.kr. 34.319.

DLR Kredit overfor Erhvervsbyvej 11 ApS som andrager t.kr. 15.000.

Middelfart Sparekasse overfor Erhvervsbyvej 11 ApS, Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS, K2 Invest ApS, KR Udvikling IVS, Kamtjatka A/S, det samlede beløb andrager t.kr. 4.488.

Sydbank overfor Dansk Boligbyg Holding som andrager t.kr. 15.250.

Den Jyske Sparekasse overfor DK Erhvervsudlejning ApS som andrager t.kr. 550.

Realkredit Danmark overfor Kamtjatka A/S som andrager t.kr. 23.560.

Actus overfor Blumersgade 5 ApS som andrager t.kr. 9.527.

Sparekassen Kronjylland overfor Campaya som andrager t.kr. 250.

Nykredit overfor Erhvervsbyvej 4 ApS som andrager t.kr. 13.000. Der er stillet regaranti fra Dansk Boligbyg Holding A/S.

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

Leasingforpligtelse pr. 31. marts 2021 udgør t.kr. 143.

Selskabet har en verserende voldgiftssag vedrørende datterselskabet Bækkelunden Horsens ApS.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 163, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør t.kr. 2.075.

Der er stillet pant i nominelt 248.333 aktier i Dansk Boligbyg Holding A/S overfor DR Invest ApS.

## Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	kr.	kr.
<b>11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	0	382.658
Af- og nedskrivninger	397.139	327.859
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-33.621.886	-12.362.472
Skat af årets resultat	341.135	-713.446
	<u><b>-32.883.612</b></u>	<u><b>-12.365.401</b></u>
<b>12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	7.499.946	-2.442.449
Ændring i gæld	374.236	-4.559.727
	<u><b>7.874.182</b></u>	<u><b>-7.002.176</b></u>

### Kristen Vangsø Laursen

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 17:24:00  
Underskrevet med NemID

### Kristen Vangsø Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-382715965025  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 17:24:00  
Underskrevet med NemID

### Finn Boel Pedersen

Som Bestyrelsesformand NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 18:44:49  
Underskrevet med NemID

### Mai Rosengren Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-712333998544  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 22:06:36  
Underskrevet med NemID

### Kim Jung Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-032784302831  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 17:48:22  
Underskrevet med NemID

### Vibeke Rosengren Laursen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-812988336590  
Tidspunkt for underskrift: 17-08-2021 kl.: 17:25:57  
Underskrevet med NemID

### Poul Erik Brodersen

Som Registreret revisor NEM ID  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
RID: 1282806885184  
Tidspunkt for underskrift: 18-08-2021 kl.: 07:20:52  
Underskrevet med NemID

### Finn Boel Pedersen

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-388645499226  
Tidspunkt for underskrift: 18-08-2021 kl.: 07:27:08  
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](http://www.esignatur.dk).