

K. LAURSEN INVEST ApS

Stængervej 46 A
8700 Horsens

CVR-nr. 35 87 21 83

**ÅRSRAPPORT
MED KONCERNREGNSKAB**

1. april 2023 – 31. marts 2024
(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 2. oktober 2024

Kristen Vangsø Laursen, dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6 - 9
Hoved- og nøgletal for koncernen	9
Anvendt regnskabspraksis	10 - 16
Resultatopgørelse	17 - 18
Balance	19 - 20
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23 - 30

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2023 - 31. marts 2024 for K. LAURSEN INVEST ApS.

- Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.
- Koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2023 – 31. marts 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. oktober 2024

Direktionen:

Kristen Vangsø Laursen

Selskabsoplysninger

Selskabet

K.LAURSEN INVEST ApS
Stængervej 46A
8700 Horsens

CVR nr.: 35 87 21 83
Stiftelsesdato: 3. december 2014
Regnskabsår: 01.04.2023 - 31.03.2024

Direktion

Kristen Vangso Laursen
Stængervej 46A
8700 Horsens

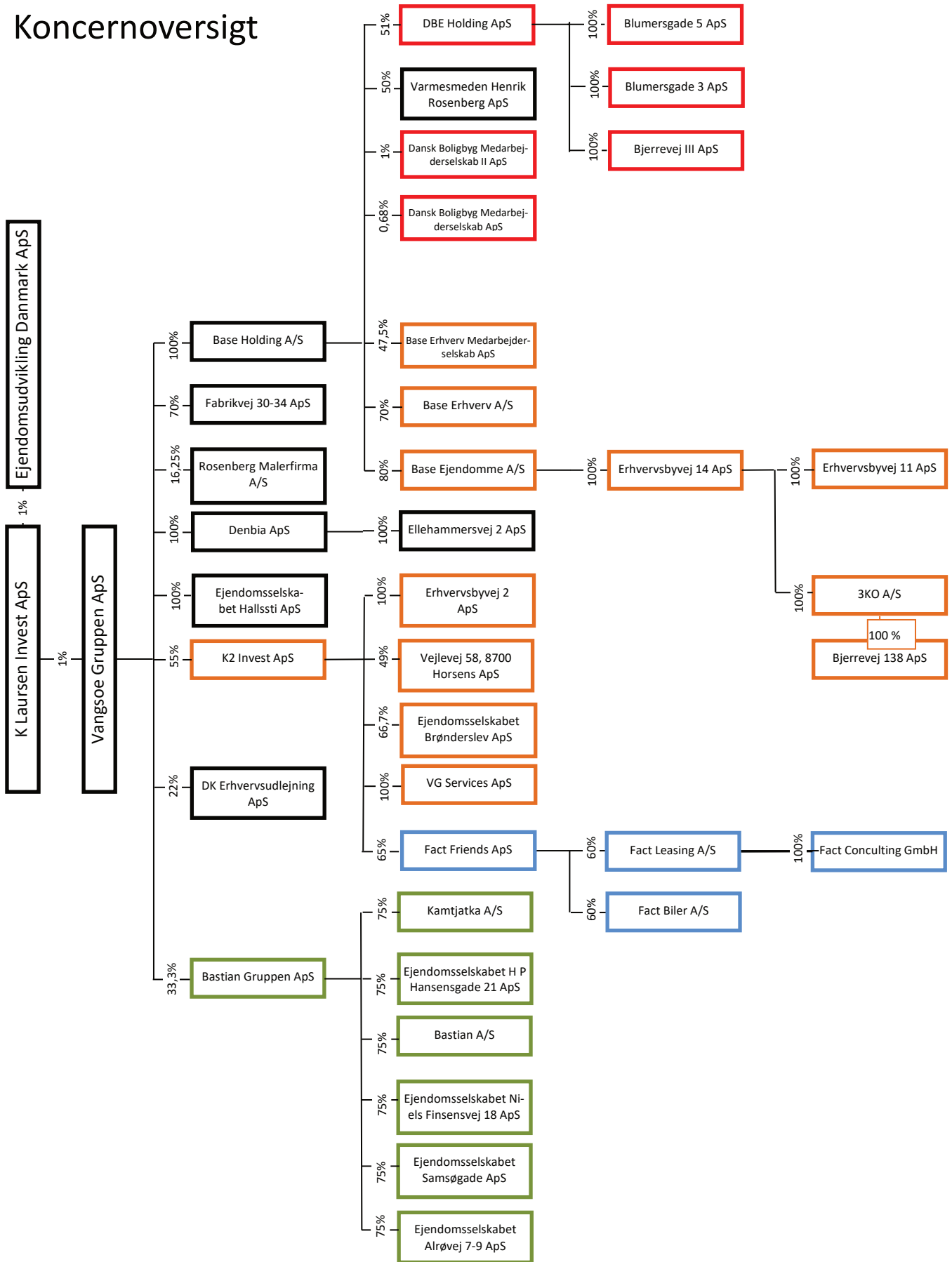
Datterselskaber

Vangsoe Gruppen ApS
Erhvervsbyvej 11, 2.
8700 Horsens
Der henvises til koncernoversigt side 3

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Godkendte revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens

Koncernoversigt



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K. LAURSEN INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for K. Laursen Invest ApS for regnskabsåret 1. april 2023 – 31. marts 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet, samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2023 – 31. marts 2024 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 koncernregnskab og et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af koncernregnskabet og årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernen og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde koncernregnskabet og årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisions-

påtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet eller 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 2. oktober 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Godkendte revisorer
CVR-nr. 32 67 64 21

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34489

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernen udøver entrepriser med byggeri af erhvervsjendomme, samt renoveringsopgaver i hoved- og totalentrepriser i Danmark, samt rådgivning i forbindelse hermed, hvilket også kan inkludere projektudvikling, investerings- og udlånsvirksomhed. Koncernen drives fra lejede lokaler med hovedkontoret beliggende Erhvervsbyvej 11, 2. sal, 8700 Horsens og med afdelingskontor i Roskilde.

Endvidere besidder koncernen en række investeringsejendomme, ejendomme under opførelse samt handelsejendomme.

Koncernen har yderligere aktivitet i form af leasingvirksomhed samt køb og salg af biler.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi, giver det bedste udtryk for koncernen og selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernen og selskabets aktiviteter.

Dagsværdien for investeringsejendommene i årsrapporten for 2023/24 er vurderet af ledelsen, primært på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommene. Der henvises til beskrivelsen i note 17 "Usikkerhed ved indregning og måling".

I koncernens tilgodehavender fra salg indgår et større beløb vedr. ét afsluttet projekt, der af koncernen selv er indbragt for Voldgiftsnævnet. Koncernens ledelse forventer ikke at en afgørelse i Voldgiftsnævnet vil få negativ effekt. Forholdet er omtalt i note 10.

Bortset herfra har der ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

Usædvanlige forhold

Koncernen er i det forgange regnskabsår ramt af nedlukning af Dansk Boligbyg. Koncernens ledelse valgte at indgive konkursbegæring, da udefra kommende hændelser ville medføre at fremtidige forpligtelser ikke kunne honoreres. Al forfalden gæld var betalt på tidspunktet for konkursen (og har ikke bevirket konkurser hos samarbejdspartnere).

Enkelte særdeles useriøse bygherre er en stor del af årsagen til nedlukningen.

Aktivitets- og værdimæssigt var Dansk Boligbyg det enkeltstående største selskab i koncernen.

Årets resultat af koncernens øvrige aktiviteter er tilfredsstillende, ligesom egenkapitalen for koncernen ved årets udgang fortsat er på et betydeligt niveau, og med en soliditet på 16%.

Særlige risici

Med igangværende og kommende opgaver er koncernen ikke eksponeret for særlige risici ud over, hvad der normalt forekommer inden for branchen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens regnskabsår er afsluttet med en omsætning og resultat væsentlig under sidste års niveau som følge af forholdet omtalt ovenfor.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat viser en tilbagegang i forhold til sidste år, og er meget utilfredsstillende som følge af ovenstående forhold.

Omsætningen har været 455 mio. kr.

Koncernens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud før skat på 73 mio. kr., og koncernens balance pr. 31. marts 2024 udviser en egenkapital på 73 mio. kr.

Den forventede udvikling

Ledelsen forventer en positiv udvikling i datterselskaberne, men ikke den store aktivitet i holdingselskabet.

Datterselskabet Base Erhverv A/S forventer en aktivitet på niveau med 2023/24, samt et resultat på niveau med 2023/24.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

Videnressourcer

Koncernen tilstræber bevidst at ansætte højt kvalificerede medarbejdere specielt med byggeteknisk, juridisk og økonomisk viden på højt niveau.

Forsknings- og udviklingsaktiviteter

Koncernen har ikke afholdt forsknings- og udviklingsomkostninger.

Politikker for samfundsansvar

Jf. Årsregnskabslovens §99a, 99b og 99d redegøres for samfundsansvar, kønsmæssig sammensætning af ledelsen samt holdning til/politik for dataetik.

Forretningsmodel:

Koncernens forretningsområder er byggevirksomhed og ejendomsudlejning mv. Det primære forretningsområde er byggevirksomheden, hvor vi driver forretning ved at etablere det dygtigste team af underleverandører på en byggesag, og ved at sikre, at samarbejdet fungerer så optimalt og gnidningsfrit som muligt. Vi foretrækker at samarbejde med underleverandører/underentreprenører, som vi kender for kvalitet og metoder. Vi har fokus på, at vores underleverandører/underentreprenører, ligesom vi, skal tjene på ethvert projekt – sammen er vi stærke.

For at minimere risikoen i vores forretningsmodel arbejder vi systematisk med "DUE DILLIGENCE". Der foreligger en fast årlig rutine omkring samarbejdet og information til finansielle samarbejdspartnere. Der oprettes altid garanti fra underentreprenører og altid betalingsgaranti fra private bygherrer. Nye underleverandører vurderes ud fra referencer og økonomisk/juridisk tjek.

Vores medarbejdere er den vigtigste ressource og drivkraft. Base Erhverv er delvist ejet af medarbejderne (30%) for herigennem at sikre ejerskab samt høj involvering og medindflydelse på koncernens udvikling. Medarbejdere kan med anciennitet opnå mulighed for at erhverve ejerandele i datterselskaberne.

Sociale og medarbejderforhold:

Vi vurderer, at den væsentligste risiko for vores medarbejdere i forbindelse med udførelsen af virksomhedens aktiviteter vedrører manglende sikkerhed, sundhed og trivsel på byggepladsen.

Vi prioriterer derfor i høj grad at sætte ind overfor sygefravær og forebygge arbejdsulykker på byggepladsen via fast strukturerede og kontinuerlige sikkerhedsmøder gennem hele byggeprocessen, ligesom vi tilrettelægger arbejdet, så nedslidning forebygges. Samtidig tager vi hensyn til medarbejdere med særlige behov. Desuden gennemfører vi hvert år en trivselsundersøgelse med efterfølgende konkretisering af forebyggende indsatser.

I forhold til unge prioriterer vi at være synlige og aktive omkring både folkeskoleklasser og ungdomsuddannelser for at skabe en langsigtet interesse for/bevågenhed omkring branchen.

Det er afgørende, at vi konstant udvikler os, og derfor lægger vi vægt på løbende at styrke vores medarbejders kompetencer. Vi støtter aktivt efteruddannelse som en naturlig del af denne udvikling. Dette kan omfatte kurser inden for områder som kommunikation, bæredygtighed, brandsikkerhed, projektledelse og arbejdsmiljø.

Det er vores mål, at vores medarbejdere føler sig trygge og fagligt kompetente til fremtiden. Derfor afholder vi regelmæssige drøftelser om, hvilke uddannelser og kurser der er relevante for os, så alle er klar over de krav og forventninger, der gælder for at opnå bæredygtigheds-certificeringer. Dette skaber tryghed for den enkelte medarbejder, hvor vi udover teorien også prioriterer en praktisk hands-on tilgang.

Vi vurderer sammenfattende, at vi med ovennævnte tiltag har bidraget til en ansvarlig og ordentlig arbejdsplads for alle i det forgangne år, og vi vil fortsat have fokus på dette i det kommende år.

Miljø og Klima

Det er vores vurdering, at de væsentligste miljø- og klimarisici for vores virksomhed relaterer sig til vores råstof og energiforbrug, spredning af miljøfarlige stoffer, samt affaldshåndtering. Manglende håndtering af disse risici kan påvirke det omkringliggende miljø og klima såvel som vores naboer negativt.

Branchen er en af de mest ressourcekrævende sektorer, og med dens betydelige indvirkning på klimaet er det kun naturligt, at vi som virksomhed bidrager til bæredygtighedsagendaen i branchen.

Det er afgørende for koncernen at opnå præcise data om vores position, både internt og i forhold til branchen som helhed, så vi kan identificere områder, hvor vi kan forbedre os. Vi bestræber os på at forstå, hvad der er virkelig bæredygtigt, hvad der er på vej til at blive bæredygtigt, og hvad der ikke er bæredygtigt.

Ombygninger, renoveringer og DGNB-certificeringer udgør nu en integreret del af vores daglige arbejde, parallelt med vores fortsatte opførelse af nybyggeri. Flere af vores medarbejdere har oparbejdet erfaring inden for ombygninger og renoveringer, og vores interne DGNB-ansvarlige, har medvirket til at gøre udviklingen mere smidig.

Vi bevæger os i den rigtige retning, men vi har endnu ikke opnået fuld bæredygtighed, hverken på brancheniveau eller internt i koncernen. Vi arbejder målrettet på at forbedre vores virksomhed indefra og samtidig påvirke branchen eksternt. Vi har derfor engageret os i dialog med folketingspolitikere,

bygherrer og rådgivere i branchen med henblik på at adressere de strukturelle udfordringer, der hindrer branchens bæredygtighedsudvikling.

Der er ikke i året konstateret overtrædelse af miljø lovgivning i koncernen K. Laursen Invest ApS, og vi vil fortsat have fokus på dette i det kommende år.

Menneskerettigheder

Vi vurderer at de væsentligste risici for menneskerettigheder omhandler vores medarbejderes og underleverandørers ret til en sikker arbejdsplads og til ordentlige arbejdsforhold, idet brud på disse vil påvirke den enkelte medarbejder og vores forretning negativt. Vores tiltag herfor er beskrevet ovenfor. Derudover er der en risiko for diskrimination, og derfor har koncernen i entreprisekontrakten med underentreprenører har tilføjet et standardbilag omhandlende samfundsansvar. Her forpligter underentreprenøren/leverandøren sig til at overholde menneskerettighederne samt forbyde forskelsbehandling på baggrund af race, hudfarve, køn, religion, politisk overbevisning og anskuelse, nationalt tilhørsforhold, seksuel orientering, alder, handicap eller national, social eller etnisk. Koncernen har desuden en aktiv senior politik, som omfatter opfordring til ældre medarbejdere om fortsat ansættelse i andre funktioner og/eller på reduceret tid, samt sociale arrangementer, hvor også afgåede medarbejdere inviteres. Der er ikke i året konstateret overtrædelse af menneskerettigheder i koncernen K. Laursen Invest ApS, og vi vil fortsat have fokus på dette i det kommende år.

Anti-korruption og bestikkelse

Der er en risiko i vores branche for karteldannelse, bestikkelse og anden konkurrenceforvridende virksomhed. Vi har en klar politik, at ingen medarbejdere i koncernen må opføre sig til eller acceptere nogen form for bestikkelse, modtage eller give gaver af større værdi i forsøg på at påvirke forretningspartnere for at opnå uretmæssige fordele. Vi anerkender, at vi som koncern kan blive involveret i korruption, og vi vil derfor i vores fremadrettede arbejde benytte samme strategi som anført i "FN's retningslinjer for Menneskerettigheder og Erhverv".

Der er ikke i året konstateret brud på vores politik, og vi vil fortsat have fokus på dette i det kommende år.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Der er i koncernen ingen selskaber som selvstændigt opfylder kravene til en politik, hvorfor det alene er K. Laursen Invest ApS som moderselskab, der er omfattet af reglerne.

Øverste ledelse:

Det øverste ledelsesorgan i K. Laursen Invest ApS består af 1 medlemmer, hvorfor drøftelse af kønsfordelingen ikke er relevant.

Redegørelse for dataetik

Koncernen har ingen særskilt politik for dataetik, da virksomheden ikke anvender algoritmer til dataanalyse. Jf. at dette ikke er en integreret del af virksomhedens forretningsstrategi og forretningsaktiviteter.

Koncernen finder, at virksomhedens interne forretningsetiske regler i kombination med virksomhedens persondatapolitik er tilstrækkelige til at beskytte data om enkeltpersoner, virksomheder og projekter, som vi kommer i besiddelse af.

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	
Regnskabets hovedtal (tkr.)						
Nettoomsætning	455.310	2.168.474	1.921.325	1.719.738	1.622.979	
Bruttofortjeneste	46.012	151.088	150.898	172.343	118.281	
Dækningsbidrag	17.362	26.234	38.719	64.939	18.766	
Resultat af ordinær primær drift (driftsresultat)	-63.584	22.472	51.160	84.440	34.247	
Resultat af finansielle poster	-9.638	-9.076	-3.065	-5.839	-3.139	
Ordinært resultat før skat	-73.222	13.396	48.095	78.602	31.108	
Årets resultat	-73.223	11.400	37.786	61.147	24.731	
Balancesum	452.599	881.401	920.283	828.348	822.654	
Investering i materielle anlægsaktiver (årets)	21.466	15.592	3.662	12.784	116.400	
Egenkapital	73.256	224.055	200.113	171.057	177.162	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	31	142	137	131	125	
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	-86.681	-30.685	40.734	11.482	41.421	
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	23.528	26.172	5.409	66.177	-108.401	
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	-1.694	-939	-81.998	9.020	55.810	
Pengestrøm i alt	-64.847	-5.452	-35.853	86.679	-11.170	
Nøgletal						
Bruttoavance	%	10,1%	7,0%	7,8%	10,0%	7,3%
<i>(Bruttoresultat / % af nettoomsætning)</i>						
Overskudsgrad, ordinært resultat	%	-16,1%	0,6%	2,5%	4,6%	1,0%
<i>(Ordinært resultat / % af nettoomsætning)</i>						
Overskudsgrad, årets resultat	%	-16,1%	0,5%	2,0%	3,6%	1,5%
<i>(Årets resultat / % af nettoomsætning)</i>						
Afkastningsgrad, ordinært resultat	%	-16,2%	1,5%	5,2%	9,5%	3,8%
<i>(Ordinært resultat / % af balancesummen)</i>						
Afkastningsgrad, årets resultat	%	-16,2%	1,3%	4,1%	7,4%	3,0%
<i>(Årets resultat / % af balancesummen)</i>						
Egenkapitalens forrentning, ordinært resultat	%	-100,0%	6,0%	24,0%	46,0%	17,6%
<i>(Ordinært resultat / % af egenkapitalen)</i>						
Egenkapitalens forrentning, årets resultat	%	-100,0%	5,1%	18,9%	35,7%	14,0%
<i>(Årets resultat / % af egenkapitalen)</i>						
Soliditetsgrad	%	16,2%	25,4%	21,7%	20,7%	21,5%
<i>(Egenkapitalen / % af balancesummen)</i>						

Nøgletallene følger i al væsentlighed Finansforeningens anbefalinger og afviger kun på nogle få punkter herfra.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Laursen Invest ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse C-virksomheder (stor).

Årsregnskabet og koncernregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Regnskabspraksis er følgende.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutadispositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdi-reguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Udenlandske dattervirksomheder anses for at være selvstændige enheder. Resultatopgørelserne omregnes til en gennemsnitlig valutakurs, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser og ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte i egenkapitalen.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet viser moderselskabet og dattervirksomhederne, som om de tilsammen var én virksomhed. Koncernregnskabet omfatter modervirksomheden K. Laursen Invest ApS og dattervirksomheder, hvori K. Laursen Invest ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50% af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20% og 50% af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som kapitalinteresser. Derudover indregnes virksomheder, hvor koncernen besidder en ejerandel på mindre end 20%, men hvor der er betydelig indflydelse, ligeledes som kapitalinteresser.

Ved konsolideringen sammenlægges regnskabsposterne i moderselskabet med de tilsvarende poster i datterselskaberne. Der foretages eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, interne mellemværender og udbytter samt urealiserede og realiserede gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder. Moderselskabets kapitalandele i datterselskaberne udignes med dattervirksomhedens egenkapital.

Ved koncernforholdets etablering måles alle aktiver og forpligtelser i den erhvervede virksomhed til dagsværdi. Hvor kostprisen for kapitalandelene overstiger den opgjorte værdi af dattervirksomhedens nettoaktiver, behandles forskelsbeløbet som goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes som udgangspunkt i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill og forventede omkostninger til salg eller afvikling.

Nystiftede selskaber/dattervirksomheder, hvor aktivitet ikke er opstartet inden regnskabsafslutning, er ikke konsolideret men medtaget til kostpris.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomhedernes regnskabsposter 100%. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponeringen og i særskilt hovedpost under egenkapitalen.

Nettoomsætningen

Indtægter fra salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Salg af varer indregnes som nettoomsætning, når varen er solgt og leveret.

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, i takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

Nettoomsætning vedrørende investeringsejendomme omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Nettoomsætning vedrørende leasingaftaler indgået på finansielle vilkår anser det leasede aktiv for solgt til leasingtager på tidspunktet for leasingaftalens begyndelse. Nettoomsætning indregnes svarende til dagsværdien af aktivet eller – hvis lavere – nutidsværdien af de minimumsleasingydelser, som leasingtager i henhold til aftalen, er eller kan blive forpligtet til at betale, inklusiv garanteret restværdi.

Rente- og gebyrindtægter vedrørende finansielle leasingkontrakter indregnes ligeledes i nettoomsætningen.

Ved indgåelse af leasingaftaler på operationelle vilkår (operationel leasing) anses dette som udlejning af et anlægsaktiv fra leasingaftalens begyndelse. Nettoomsætning indregnes svarende til dagsværdien af de modtagne leasingydelser i henhold til kontraktens løbetid.

Vareforbrug og underleverandører

Vareforbrug omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Vareforbrug indeholder omkostninger til igangværende og afsluttede entrepriser, der er anvendt for at opnå årets omsætning.

Derudover indeholder vareforbruget omkostninger til køb af biler, der leases på finansielle vilkår samt hjælpematerialer.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens aktiviteter, herunder lønrefusioner.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens aktiviteter, herunder tab ved salg af restlejligheder samt indregning af fremtidig lejeforpligtelse, som følge af lejekontraktens uopsigelighed. Derudover indeholder andre driftsomkostninger tab ved salg af materielle anlægsaktiver samt tab ved afståelse af kapitalandele og andre finansielle anlægsaktiver.

Særlige poster

Særlige poster omfatter tab i forbindelse med konkurs i Dansk Boligbyg A/S.

Tabet er indregnet under regskabsposten andre driftsomkostninger, og omfatter tab ved afståelse af kapitalandele samt tab ved afståelse af fordring.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser

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

I både koncernens og modervirksomhedens resultatopgørelser indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressers resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af 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.

Modervirksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der 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.

Materielle anlægsaktiver og investeringsejendomme

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 for investeringsejendommene i årsrapporten for 2023/24 er vurderet af ledelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra afkastkravet for ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Endvidere sondres mellem boligudlejningsejendomme, erhvervsejendomme, udviklingsejendomme samt grunde.

Afkastkravet fastsættes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt forventninger for de kommende år.

Afkastkravet 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.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er pr. 31. marts 2024 værdiansat på baggrund af følgende afkastkrav/principper:

Type	Beliggenhed	Afkastkrav	Alternativt værdiansættelsesprincip
Boligudlejningsejendomme	Aarhus	3,37%	Salgssum
Boligudlejningsejendomme	Horsens	5,00% - 5,25%	Ikke aktuelt
Erhvervsejendomme	Horsens	6,11% - 7,34%	Ikke aktuelt
Erhvervsejendomme	Vejle	6,5%	Ikke aktuelt
Grunde	Horsens	Ikke aktuelt	300 kr. pr. m ²
Grunde	Horsens	Ikke aktuelt	Pris pr. byggeretsmeter
Grunde, tilkøbt jord, ej byggemodnet	Horsens	Ikke aktuelt	Anskaffelsessum og salgspriser

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 selskabets ejendom.

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

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

Materielle anlægsaktiver under udførelse

Materielle anlægsaktiver under udførelse, består af ejendomme under opførelse. Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris.

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

Når ejendommene er opført, overgår disse til investeringsejendomme eller varebeholdninger.

Materielle anlægsaktiver, øvrige

Øvrige anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Indirekte produktionsomkostninger indgår i kostprisen for fremstillede aktiver. Der afskrives ikke på aktiver, der efter deres art og anvendelse ikke udsættes for værdiforringelse.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget.

	Brugstid	Restværdi
Driftsmateriel og inventar	1 - 11 år	0-58%
Domicilejendom	25 år	50%

Aktiver med en kostpris under skattemæssig grænse omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Leasingtager

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balansen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til laveste værdi af dagsværdi af det leasede aktiv og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rente eller alternativt virksomhedens lånerente som diskonteringsfaktor. Finansielle leasede aktiver behandles herefter som virksomhedens øvrige anlægsaktiver. Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Leasinggiver

Aktiver vedrørende finansielle leasingkontrakter indregnes i balancen som et tilgodehavende og måles til nettoinvesteringen iht. leasingkontrakterne med fradrag af akkumulerede afdrag.

Afdrag beregnes efter et annuitetsprincip under hensyntagen til leasingaktivets scrapværdi samt leasingkontraktens løbetid.

Renten er fastsat til en markedsrente for udlån med risikotillæg, og scrapværdien tager udgangspunkt i en vurdering af det enkelte aktivs forventede salgsværdi ved kontraktens udløb.

Kapitalandele

I moderselskabets regnskab indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser efter den indre værdis metode. Indre værdi anvendes som målemetode.

I koncernregnskabet anvendes metoden på kapitalinteresser:

- Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.
- I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og kapitalinteresser. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

- Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Kapitalandele i dattervirksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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 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 K. Laursen Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Nedskrivninger af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsomkostninger.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnes til dagsværdi.

Børsnoterede aktier: Aktierne måles til dagsværdi på balancedagen. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres som andelen af de afholdte omkostninger i forhold til forventede samlede omkostninger på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien på et enkelt igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller til nettorealiseringsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ. Hvis der alene er sket acountofakturering, men endnu ikke er modtaget en betaling pr. balancedagen, fremgår sådanne acountofaktureringer, for endnu ikke udført arbejde, ikke af balancen. Dette skyldes, at der i så fald hverken er tale om en debitor eller en forudbetaling.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Varebeholdninger

Varebeholdningen består af ejendomme til videresalg, som måles til kostpris.

Kostpris for ejendommene omfatter anskaffelsessummen af grund, entrepriseomkostninger mv.

Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for ejendomme til videresalg opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, herunder hensættelse til efterreparationer og skyldige garantiprovisioner samt tab på igangværende arbejder mv.

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensættelser til efterreparationer omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, indregnes det samlede forventede tab på det igangværende arbejde som en hensat forpligtelse.

Selskabsskat og udskudt skat

K. Laursen Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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 netto-realiseringsværdi.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til netto-realiseringsværdi og beregnes på grundlag af aktuelle skattesatser af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles til nominal restgæld. Hvor låneoptagelsen er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme fordelt på driftsaktiviteter, investeringsaktiviteter og finansieringsaktiviteter. Endvidere vises årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

- **Pengestrømme fra drift** omfatter resultatet reguleret for poster uden likviditetsvirkning, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.
- **Pengestrømme fra investering** omfatter køb og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt køb og salg af finansielle aktiver.
- **Pengestrømme fra finansiering** omfatter optagelse af lån, afdrag på gæld samt betaling af udbytte til selskabsdeltagere.
- **Likvider** omfatter likvide beholdninger.

Segmentoplysninger

Der gives oplysninger på aktiviteter og geografiske markeder. Segmentoplysningerne følger koncernens regnskabspraksis, risici og interne økonomistyring.

Aktiver i segmentet omfatter de aktiver, som anvendes direkte i segmentets omsætningskabende aktivitet.

Segmentforpligtelser omfatter forpligtelser, der er afledt af segmentets drift, herunder leverandører af varer og tjenesteydelser og anden gæld.

Nærtstående parter

Der gives alene oplysninger om de transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

Resultatopgørelse for perioden 1. april 2023 - 31. marts 2024

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24 D.kr	2022/23 D.kr	2023/24 D.kr	2022/23 D.kr
1 Nettoomsætning	455.310.261	2.168.473.566	0	0
Vareforbrug, underleverandører	-397.601.904	-1.988.895.756	0	0
Ejendommenes driftsomkostninger	-6.811.724	-2.859.511	0	0
Andre driftsindtægter	1.106.155	2.705.352	0	0
2 Andre eksterne omkostninger	-5.991.169	-28.335.308	-41.947	-321.554
Bruttofortjeneste	46.011.619	151.088.343	-41.947	-321.554
3 Personaleomkostninger	-28.649.928	-124.854.363	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger	17.361.691	26.233.980	-41.947	-321.554
4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-1.729.377	-3.176.394	0	0
5 Andre driftsomkostninger	-76.410.658	1.313.513		
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-2.805.313	-1.898.862	0	0
Resultat før finansielle poster	-63.583.657	22.472.237	-41.947	-321.554
8 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	389.320	27.822
8 Indtægter af kapitalandele i kapitalinteresser	-417.676	-99.406	0	0
Andre finansielle indtægter, tilknyttede	1.473.983	778.989	0	778.989
Andre finansielle indtægter, kapitalinteresser	73.570	152.610	0	0
Andre finansielle indtægter	1.395.392	8.264.534	22.775	3.346
Andre finansielle omkostninger, i kapitalinteresser	0	-28.553	0	0
Andre finansielle omkostninger, i tilknyttede	0	0	-38.086	-8.798
Andre finansielle omkostninger	-12.163.566	-18.144.594	-30.337	-37.075
Ordinært resultat før skat	-73.221.954	13.395.817	301.725	442.730
6 Skat af årets resultat	-1.231	-1.995.325	7.508	770.022
Årets resultat	-73.223.185	11.400.492	309.233	1.212.752

Resultatdisponering				
Minoritetsaktionærs andel	-73.851.992	10.173.557	0	0
Koncernens andel af resultatet	628.807	1.226.935	309.233	1.212.752
	-73.223.185	11.400.492	309.233	1.212.752
Resultatdisponering				
Forslag til udbytte (moderselskab)			0	
Ekstraordinært udbytte, udloddet			1.800.000	
Nettoopskrivning indre værdis metode			382.320	
Overført overskud			-1.873.087	
Resultatdisponering i alt			309.233	

Balance pr. 31. marts 2024

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24 D.kr	2022/23 D.kr	2023/24 D.kr	2022/23 D.kr
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
7 Materielle anlægsaktiver				
Investeringsejendomme	165.226.871	186.438.990	0	0
Domicilejendomme	1.966.223	2.002.338		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.561.055	8.135.287	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	6.168.011	7.934.629	0	0
	179.922.160	204.511.244	0	0
Finansielle anlægsaktiver				
8 Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	308.456	1.414.465
8 Kapitalandele i kapitalinteresser	38.055.864	39.800.505	0	0
9 Andre værdipapirer og kapitalandele	3.085	489.366	0	0
Tilgodehavende forlodsudbyttet hos Vangsoe Gruppen ApS	0	0	27.274.801	26.800.818
Deposita	0	1.241.689	0	0
	38.058.949	41.531.560	27.583.257	28.215.283
ANLÆGSAKTIVER I ALT	217.981.109	246.042.804	27.583.257	28.215.283
Omsætningsaktiver				
Varebeholdning				
Salgsboliger	24.082.180	24.639.892	0	0
Færdigvarer og handelsvarer	1.272.635	0	0	0
	25.354.815	24.639.892	0	0
Tilgodehavender				
10 Tilgodehavender fra salg og ydelser	114.242.519	326.507.063	0	0
11 Igangværende arbejder for fremmed reg.	5.814.000	114.770.861	0	0
Andre tilgodehavender	12.611.222	19.196.611	221.844	152.937
Mellemregning, kapitalinteresser	2.276.290	2.202.720	0	0
Tilgodehavende selskabsskat	195.417	11.845.027	0	3.656.532
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	10.719.714	4.590.057	9.866.279	2.926.711
12 Udskudt skatteaktiv	489.959	463.017	0	0
13 Periodeafgrænsningsposter	788.650	4.861.061	0	0
	147.137.771	484.436.417	10.088.123	6.736.180
Værdipapirer og kapitalandele				
14 Værdipapirer	2.739.229	2.049.168	0	0
	2.739.229	2.049.168	0	0
Likvide beholdninger	59.386.308	124.232.525	4.906	4.938
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	234.618.123	635.358.002	10.093.029	6.741.118
AKTIVER I ALT	452.599.232	881.400.806	37.676.286	34.956.401

Balance pr. 31. marts 2024

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24 D.kr	2022/23 D.kr	2023/24 D.kr	2022/23 D.kr
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	7.872.900	7.505.319
Overført overskud	22.932.958	24.114.644	15.086.352	16.959.439
Minoritetsinteresser	50.274.561	199.890.081	0	0
	73.257.519	224.054.725	23.009.252	24.514.758
HENSATTE FORPLIGTELSE				
15 Hensættelser til udskudt skat	12.819.517	28.888.696	0	0
16 Andre hensatte forpligtelser	15.824.649	66.549.013	0	0
Hensættelser til forpligtelser i tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
	28.644.166	95.437.709	0	0
17 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
Gæld realkreditinstitutter/prioritetsgæld	64.141.530	75.674.088	0	0
Skyldig sambeskatningsbidrag	143	0	0	0
Ansvarlig lånekapital	1.200.000	2.000.000	0	0
Huslejedeposita	5.485.439	1.471.584	0	0
Anden gæld	74.084.030	76.646.030	0	0
	144.911.142	155.791.702	0	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE				
Kortfristet del af langfristet gæld	5.322.381	5.896.089	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	64.609.488	41.349.246	0	0
11 Modtagne forudbetalinger,				
Igangværende arbejder for fremmed reg.	0	64.274.000	0	0
Modtagne forudbetalinger i øvrigt	61.802	106.518	0	0
Leverandører af varer og ydelser	78.764.696	254.714.054	150.000	150.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	7.414.070	10.967.420	7.227.323	9.870.575
Skyldig selskabsskat	14.859.888	2.060.108	5.577.993	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	1.017.381	341.295
Anden gæld	34.754.080	26.749.235	694.337	79.773
	205.786.405	406.116.670	14.667.034	10.441.643
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	350.697.547	561.908.372	14.667.034	10.441.643
PASSIVER I ALT	452.599.232	881.400.806	37.676.286	34.956.401

18 Usikkerhed ved indregning og måling

19 Særlige poster

20 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

21 Ejerforhold i moderselskabet

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

23 Kaution, garanti og eventualforpligtelser

24 Begivenheder efter balancedagen

25 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

26 Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2024

KONCERN	Reserve for netto- opskrivning	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. april	0	24.114.644	0	24.114.644
Udbetalt udbytte	0	-1.800.000	0	-1.800.000
Årets reguleringer	0	-10.493	0	-10.493
Årets resultat	0	628.807	0	628.807
Saldo pr. 31. marts	0	22.932.958	0	22.932.958

Anpartskapital **50.000**

Minoritetsinteresser, primo	199.890.081
Minoritetsinteresser, årets resultat	-73.851.992
Minoritetsinteresser, kontant kapitalforhøjelse	28.200
Minoritetsinteresser, ændringer ejerandel	1.329.686
Minoritetsinteresser, eliminerings direkte på egenkapital	-3.962.500
Minoritetsinteresser, øvrige egenkapitalposter	-61.458.914
Minoritetsinteresser, årets udbytte	-11.700.000
MINORITETSINTERESSER	50.274.561

Egenkapital i alt **73.257.519**

MODERSELSKAB	Reserve for netto- opskrivning	Overført overskud	Foreslået ekstraordinært udbytte	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. april	7.505.319	16.959.439	0	24.464.758
Udbetalt udbytte	0	0	-1.800.000	-1.800.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	0	0	0
Årets kapitalreguleringer	-14.739	0	0	-14.739
Årets resultat	382.320	-1.873.087	1.800.000	309.233
Saldo pr. 31. marts	7.872.900	15.086.352	0	22.959.252

Anpartskapital **50.000**

Egenkapital i alt **23.009.252**

Anpartskapital - moderselskab, 2023/24

Antal anparter, stk.	50.000
Pålydende værdi pr. anpart, kr:	1
I alt	50.000

Anpartskapitalen er ikke opdelt i forskellige anpartsklasser.

Pengestrømsopgørelse pr. 31. marts 2024

KONCERN	2023/24 tkr.	2022/23 tkr.
Årets resultat	-73.223	11.400
Af- og nedskrivninger	1.729	3.176
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	2.805	1.899
Øvrige omsætningsaktiver, lager salgsboliger	-715	-10.866
Ændring i igangværende arbejder	108.957	13.283
Ændring i tilgodehavender	218.776	-4.358
Ændring i periodeafgrænsningsposter	4.072	1.089
Ændringer i værdipapirer	-690	195
Ændringer i forudbetalinger	-64.319	-24.353
Ændringer i anden gæld m.v.	8.005	-9.749
Ændring i leverandørgæld m.v.	-175.949	-33.377
Regulering af hensatte forpligtelser	-50.725	15.390
Regulering af skatter	-1.330	912
Årets egenkapital reguleringer	-64.075	4.674
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-86.681	-30.685
Køb af materielle anlægsaktiver	-21.466	-15.592
Salg af materielle anlægsaktiver	41.521	45.677
Køb af finansielle anlægsaktiver	3.473	-3.913
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	23.528	26.172
Ændringer i langfristet gæld	-10.881	-26.330
Ændringer, kortfristet del af langfristet gæld	-574	-4.876
Ansvarlig lånekapital kortfristet	0	0
Ændring af renteswap, egenkapital	0	11.418
Ændringer i driftskreditter	23.260	22.399
Udbetalt udbytte	-13.500	-3.550
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	-1.694	-939
Ændring i likvider	-64.847	-5.450
Likvider primo	124.233	129.683
Likvider ultimo	59.386	124.233

Noter

1 KONCERN	2023/24	2022/23
Nettoomsætning		I alt
Ejendomsudlejning, udvikling mv.	14.108.644	22.021.571
Leasingvirksomhed og køb/salg af biler mv.	49.476.621	7.848.456
Byggevirksomhed	391.724.996	2.138.603.539
I alt	<u>455.310.261</u>	<u>2.168.473.566</u>
Ordinært resultat før finansielle poster		I alt
Ejendomsudlejning, udvikling mv.	-81.766.810	599.767
Leasingvirksomhed og køb/salg af biler mv.	1.223.263	-811.821
Byggevirksomhed	16.959.890	22.684.291
I alt	<u>-63.583.657</u>	<u>22.472.237</u>
Anlægsaktiver anvendt til hovedaktiviteter		I alt
Ejendomsudlejning, udvikling mv.	173.361.105	196.375.954
Leasingvirksomhed og køb/salg af biler mv.	723.068	0
Byggevirksomhed	5.837.987	8.135.290
I alt	<u>179.922.160</u>	<u>204.511.244</u>
Forpligtelser som følge af hovedaktiviteter		I alt
Ejendomsudlejning, udvikling mv.	236.175.288	223.417.982
Leasingvirksomhed og køb/salg af biler mv.	23.674.906	4.099.433
Byggevirksomhed	90.847.353	334.390.957
I alt	<u>350.697.547</u>	<u>561.908.372</u>

I 2023/2024 tallene indregnes som byggevirksomhed Base Erhverv A/S og Bjerrevej III ApS. Derudover indregnes Fact Leasing A/S, Fact Biler A/S og Fact Consulting GmbH som leasingvirksomhed og køb/salg af biler mv.. Øvrige selskaber indregnes under "Ejendomsudlejning mv.". Den henvises til note 19. Alt omsætning stammer fra Danmark.

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Revisor	892.852	1.043.139		
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	0	14.000		
Skatterådgivning	0	0		
Andre ydelser	96.263	31.000		
I alt	<u>989.115</u>	<u>1.088.139</u>		

3 Personaleomkostninger	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Lønninger	24.865.452	109.591.757	0	0
Pensioner	3.439.069	10.089.439	0	0
Andre omkostninger til social sikring	283.721	1.288.236	0	0
Andre personaleomkostninger	61.686	3.884.931	0	0
	<u>28.649.928</u>	<u>124.854.363</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal medarbejdere	31	142	0	0

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
4 Af- og nedskrivninger				
Grunde og bygninger, afskrivninger	36.115	36.115	0	0
Driftsmateriel og inventar	1.693.262	2.057.578	0	0
Tab ved salg af driftsmidler	0	2.347	0	0
Tab ved salg af anlægsaktiv	0	1.080.354	0	0
	1.729.377	3.176.394	0	0
5 Andre driftsomkostninger				
Hensættelse til fremtidig tab på kontrakter	0	-1.313.513	0	0
Tab ved salg af driftsmidler	24.136	0	0	0
Huslejeforpligtelse	3.011.662	0	0	0
Nedskrivning af kapitalandele	73.374.860	0	0	0
	76.410.658	-1.313.513	0	0
6 Skat af årets resultat				
Aktuel skat	18.789.996	8.337.041	9.253.361	3.937.054
Årets ændring i udskudt skat	-8.624.237	-1.288.543		0
Sambeskatningsbidrag	-10.147.765	-4.356.964	-9.260.869	-4.010.867
Skat, ændringer tidligere år	-16.763	-696.209	0	-696.209
	1.231	1.995.325	-7.508	-770.022
7 Materielle anlægsaktiver				
	Investerings-	Andre anlæg	Investerings-	Andre anlæg
	ejendomme	driftsmat og	ejendomme	driftsmat og
		inventar		inventar
Kostpris 1. april	143.623.548	12.722.843	0	0
Netto effekt som følge af fusion	5.524.397	0	0	0
Årets tilgang	20.818.897	4.688.376	0	0
Årets afgang	-31.198.919	-7.835.893	0	0
Kostpris 31. marts	138.767.923	9.575.326	0	0
Afskrivninger 1. april	0	4.587.553	0	0
Årets afskrivninger	0	1.730.835	0	0
Tilbageført vedr. årets afgang	0	-3.304.117	0	0
Afskrivninger 31. marts	0	3.014.271	0	0
Værdiregulering 1. april	42.815.442	0	0	0
Årets værdiregulering	-16.356.494	0	0	0
Opskrivninger 31. marts	26.458.948	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	165.226.871	6.561.055	0	0
	Materielle	Domicil-	Materielle	Domicil-
	anlægsaktiver	ejendomme	anlægsaktiver	ejendomme
	under		under	
	udførelse		udførelse	
Kostpris 1. april	7.934.629	2.074.568	0	0
Årets tilgang	0	0	0	0
Årets afgang	-1.766.618	0	0	0
Kostpris 31. marts	6.168.011	2.074.568	0	0
Afskrivninger 1. april		72.230		
Årets afskrivninger	0	36.115	0	0
Afskrivninger 31. marts	0	108.345	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	6.168.011	1.966.223	0	0

I koncernen indgår leasede aktiver (biler) med en værdi på t.kr. 3.175, som er indregnet under andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Noter

8 Kapitalandele			100%	100%
Dattervirksomheder	Ejerandel		Egenkapital	Årets resultat
Vangsoe Gruppen ApS	1,00	Bestem. indflyd. ejeraftale	58.066.679	-108.480.695
Ejendomsudvikling Danmark A/S	1,00	Bestem. indflyd. ejeraftale	53.774	14.449
Base Holding A/S	100,00		27.255.508	-71.110.644
Base Erhverv A/S	70,00		41.136.700	9.686.853
Base Ejendomme A/S	80,00		15.248.711	-3.959.754
VG Service ApS	100,00		1.767.871	181.761
Erhvervsbyvej 11 ApS	100,00		21.830.868	-444.217
Erhvervsbyvej 14 ApS	100,00		16.116.123	-2.441.092
Denbia ApS	100,00		2.971.910	92.966
Ellehammersvej 2 ApS	100,00		2.826.688	113.183
Fabrikvej 30-34 ApS	70,00		4.345.909	-50.602
Ejendomsselskabet Hallssti ApS	100,00		4.791.257	-77.885
3KO Ejendomsudvikling A/S	100,00		1.074.479	550.642
Bjerrevej 138 ApS	100,00		7.639.671	749.443
Erhvervsbyvej 2 ApS	100,00		-375.063	-307.819
K2 Invest ApS	55,00		235.485	-125.898
DBE Holding ApS	51,00		9.255.273	-781.658
Blumersgade 3 ApS	100,00		-254.918	-396.099
Blumersgade 5 ApS	100,00		1.294.247	81.421
Ejendomsselskabet Brønderslev ApS	66,70		-232	-16.625
Bjerrevej III ApS	100,00		-1.607	-13.718
Fact Biler A/S	60,00		26.918	-13.082
Fact Friends ApS	65,00		4.697.276	163.558
Fact Leasing A/S	60,00		1.791.726	76.118
Fact Consulting GmbH	100,00		51.601	44.516

Alle dattervirksomheder har hjemsted i Horsens Kommune.

Der henvises til koncernoversigten på side 3

Kapitalinteresser	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Kostpris 1. april	10.656.649	7.468.333		
Årets tilgang	0	3.188.316	0	0
Årets afgang	0	0	0	0
Kostpris 31. marts	10.656.649	10.656.649	0	0
Værdiregulering 1. april	29.143.856	28.468.772		
Årets værdiregulering	-417.676	-99.406		
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-1.326.965	774.490		
Værdiregulering 31. marts	27.399.215	29.143.856	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	38.055.864	39.800.505	0	0

Noter

	Ejerandel	100% Egenkapital	100% Årets resultat
Kapitalinteresser			
DK Erhvervsudlejning ApS	22%	26.123.781	-6.052.540
BASTIAN GRUPPEN ApS	33%	78.356.047	-2.767.766
Varmesmeden H Rosenberg ApS	50%	271.390	40.803
Vejlevej 58, 8700 Horsens ApS	49%	5.338.751	-35.874
Base Erhverv Medarbejderselskab ApS	47,5%	4.123.042	946.702
Rosenberg Malerfirma A/S	16,25%	9.106.586	3.783.157
Alle associerede virksomheder har hjemsted i Horsens Kommune.			

Der henvises til koncernoversigten på side 3

9 Finansielle anlægaktiver	KONCERN		MODERSELSKAB	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	Deposita	Tilgodehavende i tilknyttede virksomheder	Andre værdipapirer og kapitalandele
Kostpris 1. april 2023	107.862	1.241.686		
Tilgang i årets løb	0	-1.241.686		
Kostpris 31. marts 2024	107.862	0	0	0
Opskrivninger 1. april 2023	381.503	0		
Årets opskrivninger	-486.280	0		
Opskrivninger 31. marts 2024	-104.777	0	0	0
Regnskabsmæssige værdi 31. marts 2024	3.085	0	0	0

10 Tilgodehavender fra salg og ydelser

I koncernens tilgodehavender fra salg indgår et større beløb vedr. ét afsluttet projekt, der af koncernen selv er indbragt for Voldgiftsnævnet.

Uenighederne vedrører krav om betaling af kontraktarbejder og udførte ekstraarbejder, som bygherren uretmæssigt holder tilbage under henvisning til projekteringsmæssige og udførelsmæssige mangler. Det er ledelsens opfattelse at koncernen har god dokumentation som kan tilbagevise alle væsentlige påstande fra modparten.

Koncernen har tillige foretaget behørig reklamation overfor de relevante samarbejdspartnere. En afgørelse i Voldgiftsnævnet forventes således ikke at få negativ effekt. Ledelsen har udarbejdet budgetter for 2024/25, som viser at der fortsat er et fornuftigt og fuldt forsvarligt likviditetsberedskab.

Værdien indregnet under tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, anses således for værende forsvarligt værdiansat pr. 31.03.2024, men ledelsen gør opmærksom på, at der relaterer sig en forøget usikkerhed vedrørende indregning og måling af det pågældende projekt.

11 Igangværende arbejder for fremmede regning

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Igangværende arbejder	251.917.961	2.393.815.460	0	0
Modtagne acontofaktureringer	-246.103.961	-2.343.318.599	0	0
	5.814.000	50.496.861	0	0
Heraf underfakturerede sager	5.814.000	114.770.861	0	0
Heraf overfakturerede sager		-64.274.000	0	0
	5.814.000	50.496.861	0	0

Noter

12 Udskudt skat	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
Udskudt skatteaktiv				
Materielle anlægsaktiver	83.236	235.174	0	0
Hensatte forpligtelser	330.134	0	0	0
Fremførbart underskud	77.645	226.573	0	0
Tilgodehavender	-4.355	-2.029	0	0
Gældsforpligtelser	3.300	3.300		
	489.959	463.017	0	0

Årets bevægelser vedrørende det udskudte skatteaktiv udgør t.kr. 27, der er indregnet i resultatopgørelsen.

Udskudt skatteaktiv vedrører primært hensatte forpligtelser i forbindelse med at der er afsat en huslejeforpligtelse. Huslejeforpligtelsen ophører indenfor det næste regnskabsår som følge af genudlejning af lejemålet. Derved udnyttes den primære del af skatteaktivet indenfor 1 år, og det vurderes derfor at være forsvarligt at indregne.

13 Periodeafgrænsningsposter

Regnskabsposten består af forudbetalte forsikringer, lokaleleje, tilgodehavende garantiprovision, ejendomsskat samt diverse øvrige forudbetalte omkostninger.

14 Værdipapirer

I regnskabet er indregnet urealiseret tab ved dagsværdiregulering af værdipapirer med t.kr. 470.

15 Hensættelser til udskudt skat

	KONCERN	
	2023/24	2022/23
Saldo primo	28.888.696	31.339.562
Regulering året, resultatopgørelse	-8.624.237	-1.288.543
Regulering året, øvrigt	-7.444.942	-4.702.039
Regulering året, egenkapital	0	3.539.716
	12.819.517	28.888.696

Hensættelser til udskudt skat vedrører forskelle imellem den regnskabsmæssige og skattemæssige værdi vedrørende igangværende arbejder, driftsmidler, grunde og bygninger, leasingaktiver samt periodeafgrænsningsposter.

16 Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser vedrører hensættelser til efterreparationer på afsluttede sager, garantiprovisioner samt hensættelser til tabsgivende entreprisetrakter.

17 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede del af gælden der forfalder til betaling efter mere end 5 år.

	tkr. 2023/24	tkr. 2022/23
Ansvarlig lånekapital	0	0
Prioritetsgæld og andre kreditinstitutter	93.303	119.252

Koncernen har modtaget ansvarlige lån på nom. t.kr. 4.200 og nom. t.kr. 1.200. De udestående beløb udgør pr. 31. marts 2024 henholdsvis t.kr. 4.200 og t.kr. 1.200. Begge lån forfalder den 31. december 2025 og begge kreditorer har tilkendegivet at der trædes tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Noter

18 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for koncernen og selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter. Dagsværdien for investeringsejendommene i årsrapporten for 2023/24 er vurderet af ledelsen, på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er pr. 31. marts 2024 værdiansat på baggrund af følgende afkastkrav/principper:

Type	Beliggenhed	Afkastkrav	Alternativt værdiansættelsesprincip
Boligudlejningsejendomme	Aarhus	3,37%	Salgssum
Boligudlejningsejendomme	Horsens	5,00% - 5,25%	Ikke aktuelt
Erhvervsjendomme	Horsens	6,11% - 7,34%	Ikke aktuelt
Erhvervsjendomme	Vejle	6,5%	Ikke aktuelt
Grunde	Horsens	Ikke aktuelt	300 kr. pr. m ²
Grunde	Horsens	Ikke aktuelt	Pris pr. byggeretsmeter
Grunde, tilkøbt jord, ej byggedonet	Horsens	Ikke aktuelt	Anskaffelsessum og salgspriser

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommene. 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 selskabets ejendom.

19 Særlige poster

I regnskabsåret 2023/24 har K. Laursen Invest ApS været påvirket af flere særlige poster, som har haft en væsentlig betydning for selskabets økonomiske resultat og finansielle stilling:

Nedskrivning af goodwill

I forbindelse med at Dansk Boligbyg A/S er under konkursbehandling, har Vangsoe Gruppen ApS i regnskabsåret nedskrevet koncernintern goodwill i moderselskabets årsrapport, der påvirker resultatet negativt med i alt mio. kr. 32.

Nedskrivning af tilgodehavende

Base Holding A/S havde pr. 31. marts 2024 et tilgodehavende hos Dansk Boligbyg A/S, der i forbindelse med at selskabet er under konkursbehandling er nedskrevet til 0 kr. Nedskrivningen udgør mio. kr. 8.

Nedskrivning af kapitalandele

Base Holding A/S har i forbindelse med at Dansk Boligbyg A/S er under konkursbehandling foretaget nedskrivning af kapitalandelen til 0 kr. Nedskrivningen udgør mio. kr. 65.

20 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Direktør Kristen Laursen
Stængervej 46 A
8700 Horsens

Grundlag
Hovedaktionær
i moderselskab

Alle transaktioner med nærtstående parter er sket på normale markedsvilkår.

21 Ejerforhold i moderselskabet

Anpartshavere, der ejer minimum 5 pct. af stemmerettighederne eller minimum 5 pct. af anpartskapitalen:

Kristen Laursen
Stængervej 46 A
8700 Horsens

Vibeke Rosengren Laursen
Stængervej 46 A
8700 Horsens

Noter

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser i moderselskabet

Der er stillet pant i nom. 1.300 A-anparter i Vangsoe Gruppen ApS til sikkerhed for bankengagement.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser i koncernen

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens realkreditinstitutter

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 138.277 er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 78.847.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens bankforbindelser:

Ejerpantebreve, kr. 23.203 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 113.948

Der er givet virksomhedspant t.kr. 22.600 i uindregistrerede køretøjer, brugte køretøjer, driftsmidler og inventar, varelager, simple fordringer/varedebitorer, til sikkerhed for bankgæld i Fact Leasing A/S. Den bogførte værdi af virksomhedspantet udgør pr. 31. marts 2024 t.kr. 26.912.

Arbejdsgarantier:

Der er stillet arbejdsgarantier på ramme t.kr. 250.000.

Anvendt på balancedagen t.kr. 166.000.

Herudover er der stillet almindelige forretningsmæssige garantier

Andre pantsætninger:

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

23 Kaution, garanti og eventualforpligtelser

Sambeskatning/selskabsskat m.v.:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Koncern eksterne kautionsforpligtelser, stillet overfor kapitalinteresser:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Henrik Rosenberg ApS, DK Erhvervsudlejning ApS, Ejendomsselskabet Samsøgade ApS, Bastian Gruppen ApS, Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS, Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS, Kamjatka A/S og Ejendomsselskabet H.P. Hanssens Gade 21 ApS

Der er overfor 3. mand stillet kautioner på t.kr. 39.487.

Der er stillet koncerninterne sikkerhedsstillelser. Disse fremgår af de enkelte datterselskabsregnskaber.

Der er i Fact Friends ApS afgivet tilbagetrædelseserklæring på t.kr. 3.500 overfor pengeinstitut for mellemværende med datterselskab.

Leasing

Leasingforpligtelser pr. 31. marts 2024 udgør t.kr. 348.

Verserende tvister og voldgiftssager

K. Laursen-koncernen er som en del af sin forretningskarakter naturligt part i forskellige tvister og voldgiftssager.

Det vurderes i alle tilfælde, i hvilket omfang sagerne kan medføre forpligtelser for koncernen, samt sandsynligheden herfor. Tilgængelig information og juridiske vurderinger fra rådgivere danner grundlag for ledelsens skøn. Udfaldet kan være vanskeligt at vurdere, og resultatet kan i sagens natur afvige fra koncernens vurderinger. Det er selskabets opfattelse, at der samlet set ikke er væsentlige risici relateret til tvister og voldgiftssager.

Noter

24 **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af regnskabet.

25 **Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

Kristen Laursen, Horsens, har bestemmende indflydelse på K. Laursen Invest ApS, qua hans majoritet af stemmerettigheder i dette selskab.

26 **Transaktioner med nærtstående parter, der ikke er på markedsmæssige vilkår**

I årsrapporten oplyses alene transaktioner med nærtstående parter, der ikke er gennemført på markedsvilkår. Der er ikke gennemført sådanne transaktioner i regnskabsåret.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristen Vangsø Laursen

Direktør

ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2024 kl.: 13:09:15

Underskrevet med MitID



Kristen Vangsø Laursen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristen Vangsø Laursen

Dirigent

ID: 64bb74c5-05be-4aed-8d75-6987cd12340a

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2024 kl.: 13:09:15

Underskrevet med MitID



Christian Lind Andreasen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lind Andreasen

Statsautoriseret revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

ID: 1828981e-41e8-4c9b-b8d3-3871284c5d36

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2024 kl.: 13:21:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 52b928HSppq1252095103

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.