

**K2 Invest ApS
Erhvervsbyvej 11 ,2
8700 Horsens**

CVR-nr. 39 10 35 83

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. september 2022

Kristen Vangsø Laursen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022	14
Balance pr. 31. marts 2022	15
Egenkapitalopgørelse	17
Noter	18

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 for K2 Invest 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15. september 2022

Direktion

Kristen Vangsø Laursen

Klaus Rønslev

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i K2 Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K2 Invest ApS for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion 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 15. september 2022

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

Christian Lind Andreasen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34489

Selskabsoplysninger

Selskabet	K2 Invest ApS Erhvervsbyvej 11 ,2 8700 Horsens
	CVR-nr.: 39 10 35 83
	Regnskabsperiode: 1. april 2021 - 31. marts 2022
	Hjemsted: Horsens
Direktion	Kristen Vangsø Laursen Klaus Rønslev
Revision	Leif Mikkelsen & Partnere A/S Godkendte revisorer Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th. 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom med henblik på projektmodning og projektsalg samt rådgivning - tillige med udlånsvirksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Der henvises til beskrivelsen i noten "Usikkerhed ved indregning og måling".

Usædvanlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret påvirket af tab på en afhændet kapitalandel t.kr. 2.631.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på kr. 2.815.950, og selskabets balance pr. 31. marts 2022 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.051.728.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og ledelsen har på den baggrund indhentet hensigtserklæringer fra ejerkredsen. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på den baggrund har sikret den fortsatte drift. Selskabskapitalen forventes reetablere via driften, eller alternativt via koncerntilskud, gældseftergivelse eller gældskonvertering.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K2 Invest ApS for 2021/22 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 2021/22 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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver **Investeringssejendomme**

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

I værdiansættelsen har ledelsen taget udgangspunkt i den planlagte anvendelse af investeringsejendomme. Der sondres således mellem boligudlejningsejendomme og ejendomme som planlægges nedrevet.

Boligudlejningsejendomme

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme i Horsens. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt forventningerne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Nettoforrentningen er beregnet til 4,5%.

Ejendomme som planlægges nedrevet

Ejendomme som er købt til nedrivning, består af ejendomme, som er købt til videreudvikling af grunden. Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af ledelsens skøn over dagsværdien for den enkelte grund ud fra forventet m² pris, fratrukket forventede omkostninger til nedrivning af eksisterende ejendom mv. Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt en forventet m² pris på kr. 300. Den forventede m² pris fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med 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.

Goodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Goodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 7 år.

Anvendt regnskabspraksis

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

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for K2 Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

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 indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 nettorealisationværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. april 2021 - 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttotab		-40.160	5.773
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.448.500
Resultat før finansielle poster		-40.160	1.454.273
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-30.513	-2.000
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.631.101	-433.150
Finansielle indtægter	1	69.192	67.951
Finansielle omkostninger	2	-208.774	-104.151
Resultat før skat		-2.841.356	982.923
Skat af årets resultat		25.406	-311.976
Årets resultat		-2.815.950	670.947
Overført resultat		-2.815.950	670.947
		-2.815.950	670.947

Balance pr. 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	4.766.850	3.070.000
Materielle anlægsaktiver		4.766.850	3.070.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	62.144	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	5	0	2.631.102
Finansielle anlægsaktiver		62.144	2.631.102
Anlægsaktiver i alt		4.828.994	5.701.102
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		5.000	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		2.839.745	2.836.330
Periodeafgrænsningsposter		0	6.724
Tilgodehavender		2.844.745	2.843.054
Likvide beholdninger		140.347	10.941
Omsætningsaktiver i alt		2.985.092	2.853.995
Aktiver i alt		7.814.086	8.555.097

Balance pr. 31. marts 2022

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		52.000	51.000
Overført resultat		-1.103.728	713.222
Egenkapital		-1.051.728	764.222
Hensættelse til udskudt skat		293.279	311.976
Hensatte forpligtelser i alt		293.279	311.976
Gæld til realkreditinstitutter		1.095.176	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.095.176	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	41.856	0
Banker		1.243.743	1.247.467
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	5.801
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.978.259	5.091.578
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.125.774	1.109.137
Selskabsskat		6.600	11.000
Anden gæld		66.127	13.916
Kortfristede gældsforpligtelser		7.477.359	7.478.899
Gældsforpligtelser i alt		8.572.535	7.478.899
Passiver i alt		7.814.086	8.555.097
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Særlige forhold	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2021	51.000	713.222	764.222
Kontant kapitalforhøjelse	1.000	999.000	1.000.000
Årets resultat	0	-2.815.950	-2.815.950
Egenkapital 31. marts 2022	52.000	-1.103.728	-1.051.728

Noter

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.991	0
Renteindtægter fra associerede virksomheder	67.201	67.951
	69.192	67.951
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	92.331	51.279
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	63.786	0
Andre finansielle omkostninger	52.657	52.872
	208.774	104.151
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. april 2021		1.621.500
Tilgang i årets løb		1.696.850
Kostpris 31. marts 2022		3.318.350
Værdireguleringer 1. april 2021		1.448.500
Værdireguleringer 31. marts 2022		1.448.500
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022		4.766.850

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Boligudlejningsejendomme

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme i Horsens. Nettoforrentningen er beregnet til 4,5%.

Ejendomme som planlægges nedrevet

Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt en forventet m2 pris på kr. 300.

Ændringer i skøn over forventet m2 pris for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Noter

	2021/22	2020/21		
	kr.	kr.		
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder				
Kostpris 1. april 2021	2.000	0		
Tilgang i årets løb	92.657	2.000		
Kostpris 31. marts 2022	94.657	2.000		
Værdireguleringer 1. april 2021	-2.000	0		
Årets resultat	-30.513	-2.000		
Værdireguleringer 31. marts 2022	-32.513	-2.000		
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	62.144	0		
5 Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. april 2021	3.024.500	24.500		
Tilgang i årets løb	0	3.000.000		
Afgang i årets løb	-3.000.000	0		
Kostpris 31. marts 2022	24.500	3.024.500		
Værdireguleringer 1. april 2021	-393.398	-24.500		
Årets afgang	368.898	0		
Årets resultat	0	-87.617		
Afskrivning på goodwill	0	-281.281		
Værdireguleringer 31. marts 2022	-24.500	-393.398		
Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2022	0	2.631.102		
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. marts 2022	0	2.533.628		
6 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. april 2021	31. marts 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.137.032	41.856	954.601
	0	1.137.032	41.856	954.601

Noter

7 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og ledelsen har på den baggrund indhentet hensigtserklæringer fra ejerkredsen. Det er ledelsens vurdering, at selskabet på den baggrund har sikret den fortsatte drift. Selskabskapitalen forventes reetablere via driften, eller alternativt via koncerntilskud, gældseftergivelse eller gældskonvertering.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets investeringsejendomme.

Boligudlejningsejendomme

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for boligejendomme i Horsens. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt forventningerne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita. Nettoforrentningen er beregnet til 4,5%. Afkastkravet er baseret på ledelsens skøn. Dagsværdien er fastsat og reguleret pr. 31. marts 2022. Der har ikke været anvendt uafhængig vurderingsmand ifm. værdiansættelsen.

En stigning i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. kr. 89.000 lavere og et fald i afkastkravet på 0,25%-point vil give en værdi, der er ca. kr. 99.000 højere.

Ejendomme som planlægges nedrevet

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af ledelsens skøn over dagsværdien for den enkelte grund ud fra forventet m2 pris, fratrukket forventede omkostninger til nedrivning af eksisterende ejendom mv. Ved dagsværdi vurderingen pr. 31. marts 2022 er der anvendt en forventet m2 pris på kr. 300. Den forventede m2 pris fastsættes ud fra bl.a.:

- Udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype.
- Erfaringer med køb og salg.
- Ændringer i de enkelte ejendomsforhold.

Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af ejendommene. De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

9 Særlige forhold

Selskabet er i regnskabsåret påvirket af tab på en afhændet kapitalandel t.kr. 2.631.

Noter

10 Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser

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

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.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 1.162, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.687.

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 Vangso Laursen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2022 kl.: 22:52:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Klaus Rønslev

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-422485382957
Tidspunkt for underskrift: 15-09-2022 kl.: 14:47:54
Underskrevet med NemID

NEM ID

Christian Lind Andreasen

Som Statsautoriseret revisor
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S
RID: 25690701
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2022 kl.: 07:48:59
Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristen Vangso Laursen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-382715965025
Tidspunkt for underskrift: 16-09-2022 kl.: 08:52:57
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 805752HQXZT248386132

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.