

K. LAURSEN INVEST ApS

Stængervej 46 A
8700 Horsens

CVR-nr. 35 87 21 83

ÅRSRAPPORT MED KONCERNREGNSKAB

1. april 2020 – 31. marts 2021
(7. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den / 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	2
Koncernoversigt	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	6 - 9
Hoved- og nøgletal for koncernen	10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Resultatopgørelse	17 - 18
Balance	19 - 20
Egenkapitalopgørelse	21
Pengestrømsopgørelse	22
Noter	23 - 29

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. april 2020 - 31. marts 2021 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 2021 og resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter samt af koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 – 31. marts 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den / 2021

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: 01.04.2020 - 31.03.2021

Direktion

Kristen Vangsø Laursen
Stængervej 46A
8700 Horsens

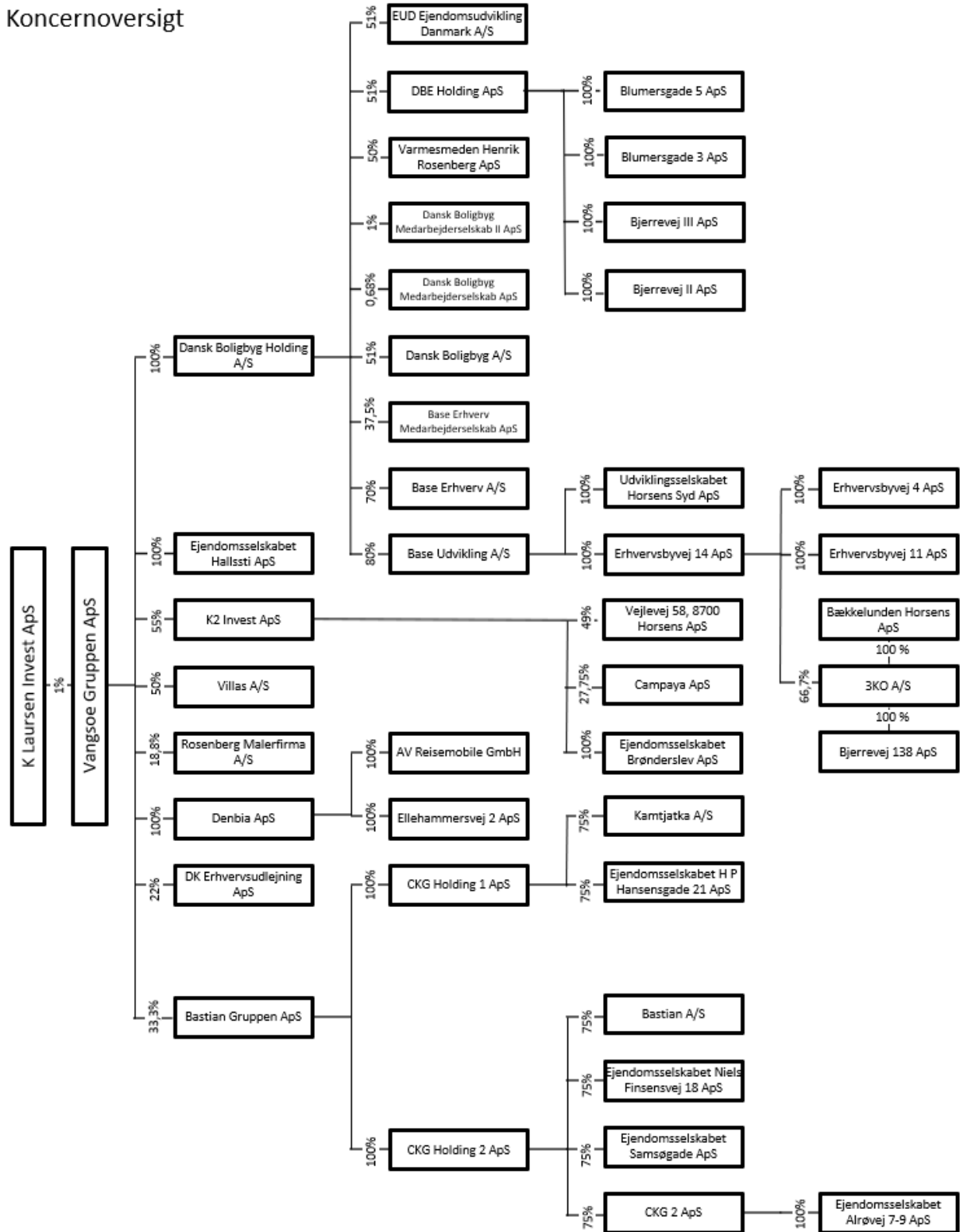
Datterselskaber

Vangsoe Gruppen ApS
Stængervej 46 A
8700 Horsens

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S
Registrerede 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 2020 – 31. marts 2021, 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 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. april 2020 – 31. marts 2021 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for 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 revisionspåtegning 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 / 2021.

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer
CVR-nr.: 32676421

Poul Erik Brodersen
Registreret revisor
MNE-nr. 2483

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernen driver byggevirksomhed med byggeri af boliger og erhvervsejendomme. Herunder udføres boligbyggerier og institutionsbyggerier samt renoveringsopgaver i hoved- og totalentrepriser i Danmark, samt rådgivning i forbindelse hermed, hvilket også kan inkludere investerings- og udlånsvirksomhed, Partnering, OPS og OPP. Koncernen drives fra lejede lokaler med hovedkontoret beliggende Erhvervsbyvej 11, 2. sal, 8700 Horsens og med afdelingskontorer i Aalborg, Odense og Roskilde.

Endvidere besidder koncernen en række investeringsejendomme samt ejendomme under opførsel.

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 2020/21 er vurderet af ledelsen, primært på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Der er usikkerhed vedrørende måling af dagsværdi af investeringsejendommene.

I koncernens tilgodehavender fra salg indgår et væsentligt beløb vedr. ét afsluttet projekt, hvorpå der er uenigheder med bygherre, der er indbragt for Voldgiftsnævnet. Der er ikke truffet afgørelse før aflæggelse af årsrapporten for 2020/21. Forholdet er omtalt i note 8.

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

Usædvanlige forhold

Der har ikke været usædvanlige forhold i år 2020/21.

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 7. regnskabsår er afsluttet med en omsætning over sidste års niveau, og er som forventet ved regnskabsårets begyndelse.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

År 2020/21 viser en væsentlig fremgang i årets resultat og er som forventet, hvilket er tilfredsstillende.

Omsætningen har været kr. 1.719.738.398.

Årets resultat udviser et samlet overskud efter skat på kr. 61.147.354 mod et overskud på kr. 24.730.824 i 2019/20. Egenkapitalen pr. 31.03.2021 udgør kr. 171.057.311.

Koncernen har i regnskabsåret 2020/21 købt yderligere kapitalandele i datterselskabet Dansk Boligbyg Holding A/S. Goodwill ved købet er aktiveret i Vangsoe Gruppen ApS, men elimineres direkte via egenkapitalen i koncernregnskabet. Beløbet som elimineres og har påvirket egenkapitalen i koncernregnskabet i en negativ retning andrager kr. 41.228.002.

Den forventede udvikling

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

Datterselskabet Dansk Boligbyg A/S forventer et resultat på 40-50 mio. for regnskabsåret 2021/22.

Koncernen arbejder målrettet med eksekvering af vores Strategi mod 2022 bl.a. omkring organisation og øget indtjening.

COVID-19 vurderes ikke på nuværende tidspunkt at få væsentlig påvirkning på selskabets kommende udvikling men kan medføre en usikkerhed i markederne.

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 og 99b redegøres for samfundsansvar og den kønsmæssige sammensætning af ledelsen.

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 vore 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, og ajourføres løbende i vores "UNDERLEVERANDØR KARTOTEK".

Vores medarbejdere er den vigtigste ressource og drivkraft. Dansk Boligbyg er delvist ejet af medarbejderne (49 %), Base Erhvervs 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 har i koncernen en klar holdning til – og politik for – hvad der efter vores opfattelse er god ledelse. Det har vi sammen med vores medarbejdere bl.a. formuleret i følgende 6 kerneværdier: Kundetilfredshed, ansvarlighed, selvledelse, samarbejde, troværdighed og arbejdsglæde. Vores kerneværdier bruges således aktivt til at sikre medarbejdernes trivsel og arbejdsglæde samt fastholde en rummelig og inkluderende arbejdskultur.

Manglende sikkerhed, sundhed og trivsel udgør væsentlige risici for såvel koncernens egne medarbejdere som underleverandører/underentreprenører – og ikke mindst vores forretnings succes. Vi prioriterer derfor at sætte ind overfor sygefravær og arbejdsulykker, ligesom vi tilrettelægger arbejdet, så nedslidning forebygges. Samtidig tager vi hensyn til medarbejdere med særlige behov. I 2020 har vi desuden indført ID-kortordning på byggepladser for at forhindre uvedkommende færden og tilgodese vores medarbejders og øvrige samarbejdspartneres sikkerhed. Hertil kommer sikring af, at der arbejdes efter gældende overenskomstmæssige forhold på vores byggepladser.

Vores kontorer er funktionelt og ergonomisk velindrettede, og skriveborde på såvel kontorer som i skurvogne er f.eks. med hæve/sænke funktion. Vi er altid til stede på byggepladserne, og hvis vi opdager risikofyldte situationer, påtaler vores byggeledere det straks jf. byggeledernes påtalepligt.

Alle medarbejdere modtager ved ansættelsen et eksemplar af vores Medarbejderhåndbog, der beskriver samtlige relevante medarbejderforhold i koncernen. Generelt prioriteres en bred vifte af medarbejdervendte aktiviteter til understøttelse af sundhed, motion, omsorg og organisatorisk fællesskabsfølelse. Alle medarbejdere tilbydes sundhedsordning som en fast del af vores lønpakker, og medarbejderne inviteres løbende til at deltage i diverse motionsaktiviteter.

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.

Vi tilknytter fast 2 gange årligt praktikanter – og vi glæder os over at mange af vores tidligere praktikanter ansættes som faste medarbejdere efter endt uddannelse. I tæt samarbejde med bygherrer og underleverandører arbejdes der løbende på udvalgte projekter med sociale klausuler for at sikre antallet af lærlinge samt for at sikre, at svage borgere får mulighed for at blive engageret i arbejdsmarkedet.

Koncernen yder et engageret bidrag til social integration i tæt samarbejde med bygherrer og underleverandører. Vi har gode erfaringer med flygtningeintegration gennem underentreprenører, der har ansat lokale flygtninge. Her oplever vi samtidig, at flygtningenes engagement på de lokale byggepladser bidrager til sikkerhed samt fred og ro på byggepladsen. Vi er desuden bevidste om at ansætte medarbejdere med særlige behov, og vi har gennem årene ansat adskillige i skånejob, flexjob og arbejdsprøvning generelt. Herunder håndværkere, der efter tilskadekomst i et tidligere job har taget

en uddannelse som f.eks. bygningskonstruktør eller ingeniør. Vi er med andre ord åbne over for borgere, der har brug for hjælp til at komme tættere på en varig tilknytning til arbejdsmarkedet eller påbegynde uddannelse.

Vi uddanner løbende vores medarbejdere for at sikre, at de er fagligt opdaterede og følger den teknologiske udvikling inden for brancherne. Herunder understøttes vores medarbejdere til at blive endnu bedre ledere og ansvarlige medarbejdere i en dynamisk hverdag – og i en koncern i konstant vækst.

Som tidligere har vi også i 2020/21 gennemført vores eget udviklede kursusforløb inden for kommunikation; "Kommunikation i praksis". Et forløb, der består af 6 moduler af hver én dags varighed og med en afsluttende eksamen. Uddannelsen gennemføres sammen med Erhvervs-akademiet Dania. I 2021/22 vil vi desuden øge vores fokus på diverse kompetenceudvikling – herunder tilbyde uddannelser inden for bl.a. forhandlingsteknik og ledelse/lederudvikling.

Som følge af de seneste års markante vækst er der i 2019/20 gennemført et kompetence- og ressourceløft i form af ansættelsen af en digitaliseringsansvarlig samt en ledelsesassistent (Executive Assistant). Begge har til opgave at yde diverse support på drifts- og topledelsesniveau. Herunder bidrage til at sikre fremdrift på koncernens strategiske forretningsmål.

Vi vurderer sammenfattende, at vi med ovennævnte tiltag har bidraget til en ansvarlig og ordentlig arbejdsplads for alle gennem det forgangne år og 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.

Vores politik går derfor på at minimere energiforbruget i forbindelse med driften i koncernen, og for at reducere den negative påvirkning på miljøet.

På byggepladserne gøres dette bl.a. gennem arbejdet på at lukke råhuset hurtigst muligt, ligesom der ikke arbejdes under ekstreme vejrforhold (hvis projektplanen tillader det). I skurvogne anvendes desuden varmepumper og håndværkerne opfordres til at anvende de fælles skurvogne – både ift. at fremme samarbejdet og sikre energioptimering.

Alle medarbejdere opfordres løbende til at følge energisparerådene, ligesom vi f.eks. gennem vores solcelleanlæg på hovedkontoret i Horsens bidrager positivt til miljøet. Vi arbejder til stadighed med nedsættelse af energiforbruget både på vores byggepladser og i de byggerier vi opfører.

I lighed med tidligere år har vi også i 2020-21 har vi arbejdet med DGNB certificerede, bæredygtige og lavenergi byggerier, hvilken tendens vurderes at være stigende. Heriblandt projektet "Nørre Boulevard" for Boligkontoret Aarhus, der består af 30 almene familieboliger samt 85 almene ungdomsboliger. Byggeriet skal certificeres til den højeste kategori – DGNB Platin. Derudover er vi i gang med det DGNB-guld certificerede projekt "PH Park" i Hørsholm omfattende 2 byggefeltet og 3 typer af bygninger: 1) punkthuse i 6 etager med i alt 42 boliger – heraf 4 som Penthouselejligheder, 2) 64 etageboliger samt 3) 27 rækkehuse med 2 eller 3 etager.

I materialevalget for de DGNB-certificerede byggerier lægges bl.a. valgt på robuste materialer med lang holdbarhed og minimalt vedligehold samt arkitektonisk, æstetisk og miljømæssig værdi.

For at beskytte miljøet arbejder vi på at overholde alle lovmæssige krav på byggepladsen ift. affalds-sortering. Herunder sikrer vi, at vores medarbejdere altid er uddannede til at gennemføre arbejdsopgaverne miljømæssigt forsvarligt efter gældende regler – bl.a. gennem uddannelsen 'Green Belt' – ligesom vi er supportmedlem af Green Building Council Denmark.

Ifølge koncernens firmabil politik skal samtlige firmabiler i flåden udskiftes efter 3 år, hvormed virksomhederne i koncernen bl.a. er med til at sikre CO2-besparelser samt en høj grad af energieffektivitet i udbuddet af firmabiler.

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 medarbejders 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 opfordre 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.

Sponsoring:

Vi har som primær sag valgt at være Erhvervspartner i Julemærkefonden, der driver Julemærkehjemmene. Vi ønsker herigennem at bidrage til kampen mod børns overvægt, mobning og ensomhed. Hertil kommer ad-hoc støtte til diverse velgørende formål såsom ULF, LEV, Kræftens Bekæmpelse m.fl.

Redegørelse for det underrepræsenterede køn

Politikkerne for redegørelsen af det underrepræsenteret køn, har man i koncernen anvendt reglen, hvor man alene lader de virksomheder som selvstændigt opfylder betingelserne for at være omfattet af reglerne, være omfattet af koncernpolitikkerne. Følgende selskab er dermed omfattet: Dansk Boligbyg A/S.

Øverste ledelse:

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

Der er koncernens mål, at der indenfor de kommende 2-3 år i det største datterselskab, Dansk Boligbyg A/S, bliver valgt mindst 1 kvinde ind i bestyrelsen, så antallet af kvinder i Dansk Boligbyg A/S når op på mindst 14,3% af det samlede antal generalforsamlingsvalgte bestyrelsesmedlemmer. For at opnå dette mål vil vi aktivt sørge for at efterspørge kvindelige kandidater og sikre, at det underrepræsenterede køn er inkluderet på listen over mulige kandidater

Øvrig ledelse:

Målet for kvinder i ledelsen i koncernens datterselskaber er på mindst 20%. Der arbejdes fortsat aktivt på at efterspørge kvindelige kandidater til ledige, opslåede jobs – f.eks. gennem vores kommunikation i diverse rekrutteringsprocesser, jobopslag m.m.

Vi mener det er afgørende at understøtte, at flere kvinder får erfaring med arbejdet på en byggeplads for herigennem at fremme kvinders interesse i faget/branchen. Centralt for opfyldelsen af ovenstående mål og politik har selskabets øverste ledelsesorgan dog pligt til løbende at påse, at kandidater til bestyrelsen, eller til ansættelse inden for øvrige ledelsesniveauer, har en basal viden og/eller erfaring med hensyn til entreprenørvirksomhed, og specielt indenfor boligbyggeri, skole- og plejehjemsbyggeri. Alternativt besidder andre særlige kompetencer, som selskabet efterspørger eller som selskabet forventes at kunne drage nytte af. Vi forbeholder os derfor retten til at ansætte den/de bedst kvalificerede kandidat(er) – uanset køn.

Hoved- og nøgletal for koncernen

	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Regnskabs hovedtal (tkr.)					
Nettoomsætning	1.719.738	1.622.979	1.784.952	1.073.172	847.998
Bruttofortjeneste	172.343	118.281	125.122	101.872	87.628
Dækningsbidrag	64.939	18.766	40.167	37.813	33.553
Resultat af ordinær primær drift (driftsresultat)	84.440	34.247	40.164	50.030	32.039
Resultat af finansielle poster	-5.839	-3.139	-2.095	-788	-845
Ordinært resultat før skat	78.602	31.108	38.070	49.242	31.194
Årets resultat	61.147	24.731	29.710	39.401	24.594
Balancesum	828.348	822.654	710.294	566.619	456.412
Investering i materielle anlægsaktiver (årets)	12.784	116.400	51.374	27.512	6.118
Egenkapital	171.057	177.162	160.845	146.176	115.773
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	131	125	108	82	65
Pengestrøm fra driftsaktiviteten	8.822	32.528	-84.881	-70.401	73.923
Pengestrøm fra investeringsaktiviteten	66.177	-108.401	6.484	-35.748	-6.868
Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten	11.680	64.703	95.766	-2.701	-23.899
Pengestrøm i alt	86.679	-11.170	17.369	-108.850	43.156
Nøgletal					
Bruttoavance % (Bruttoresultat i % af nettoomsætning)	10,0%	7,3%	7,0%	9,5%	10,3%
Overskudsgrad, ordinært resultat % (Ordinært resultat i % af nettoomsætning)	4,6%	1,9%	2,1%	4,6%	3,7%
Overskudsgrad, årets resultat % (Årets resultat i % af nettoomsætning)	3,6%	1,5%	1,7%	3,7%	2,9%
Afkastningsgrad, ordinært resultat % (Ordinært resultat i % af balancesummen)	9,5%	3,8%	5,4%	8,7%	6,8%
Afkastningsgrad, årets resultat % (Årets resultat i % af balancesummen)	7,4%	3,0%	4,2%	7,0%	5,4%
Egenkapitalens forrentning, ordinært resultat % (Ordinært resultat i % af egenkapitalen)	46,0%	17,6%	23,7%	33,7%	26,9%
Egenkapitalens forrentning, årets resultat % (Årets resultat i % af egenkapitalen)	35,7%	14,0%	18,5%	27,0%	21,2%
Soliditetsgrad % (Egenkapitalen i % af balancesummen)	20,7%	21,5%	22,6%	25,8%	25,4%

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

Der henvises til definitioner og begreber under anvendt regnskabspraksis.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K. Laursen Invest ApS for 2020/21 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 associerede virksomheder.

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 udlignes 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 ny erhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

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

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resultater den frem-

tidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

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 eksklusive 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.

Vareforbrug og underleverandører

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

Underleverandører omfatter eksterne omkostninger til underleverandører mv., der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes 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, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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 de associerede virksomheders 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 posterings 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien for investeringsejendommene i årsrapporten for 2020/21 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, ejendommenes 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 investerings-ejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er pr. 31. marts 2021 er værdiansat på baggrund af følgende afkastkrav/principper:

Type	Beliggenhed	Afkastkrav	Alternativ værdiansættelsesprincip
Boligudlejningsejendomme	Aarhus	3,58%	Salgssum
Erhvervsejendomme	Horsens	5,5% - 8%	Ikke aktuelt
Erhvervsejendomme	Vejle	6,25%	Ikke aktuelt
Grunde	Horsens	Ikke aktuelt	275-300 kr. pr. m ²
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 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	5 - 11 år	0-100%

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger" og specificeres i noterne.

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

Kapitalandele

I moderselskabets regnskab indregnes og måles kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder efter den indre værdis metode. I koncernregnskabet anvendes metoden på associerede virksomheder:

- 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 associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrasket i de indregnede resultatandele.
- Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelene værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

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 beregnes som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. Hvis salgsværdien af et 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. Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter samt finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen, når de afholdes.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer m.v.

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. Hensatte forpligtelser måles til kapitalværdi.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden. De hensatte garantiforpligtelser måles på baggrund af erfaringer med garantiarbejder. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over 1 år fra balancedagen tilbagediskonteres med en sats, som afspejler risiko og forfaldstids-punkt på forpligtelsen.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nominel 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 lånoptagelsestidspunktet 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 nominel 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 omsætningsskabende 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 2020 - 31. marts 2021

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/2021 D.kr	2019/2020 D.kr	2020/2021 D.kr	2019/2020 D.kr
1 Nettoomsætning	1.719.738.398	1.622.979.043	0	0
Vareforbrug, underleverandører	-1.518.527.531	-1.477.941.965	0	0
Ejendommenes driftsomkostninger	-1.143.219	-2.085.694	0	0
Andre driftsindtægter	3.535	211.651	0	0
2 Andre eksterne omkostninger	-27.728.582	-24.881.920	-21.779	-35.800
Bruttofortjeneste	172.342.601	118.281.116	-21.779	-35.800
3 Personaleomkostninger	-107.403.825	-99.515.453	0	0
Resultat før af- og nedskrivninger	64.938.776	18.765.663	-21.779	-35.800
4 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-2.730.530	-2.012.638	0	0
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	22.232.028	17.493.924	0	0
Resultat før finansielle poster	84.440.274	34.246.949	-21.779	-35.800
7 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	0	0	309.871	115.134
7 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.187.713	1.946.655	0	0
Andre finansielle indtægter, tilknyttede	756.234	731.397	713.109	719.397
Andre finansielle indtægter, associerede	163.084	195.589	0	0
Andre finansielle indtægter	2.151.644	1.180.873	57.103	50.421
Andre finansielle omkostninger, i associerede	-75.432	-84.007	0	0
Andre finansielle omkostninger, i tilknyttede	-16.250	-43.125	-134.977	-174.265
Andre finansielle omkostninger	-10.005.637	-7.066.123	-38.362	-31.299
Ordinært resultat før skat	78.601.630	31.108.208	884.965	643.588
5 Skat af årets resultat	-17.454.276	-6.377.384	-675.180	48.117
Årets resultat	61.147.354	24.730.824	209.785	691.705

Resultatdisponering

Minoritetsaktionærers andel	60.891.711	24.031.292	0	0
Koncernens andel af resultatet	255.643	699.532	209.785	691.705
	61.147.354	24.730.824	209.785	691.705

Resultatdisponering

Forslag til udbytte (moderselskab)			0	
Ekstraordinært udbytte, udloddet			2.060.000	
Nettoopskrivning indre værdis metode			1.022.930	
Overført overskud			-2.873.145	
Resultatdisponering i alt			209.785	

Balance pr. 31. marts 2021

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/2021 D.kr	2019/2020 D.kr	2020/2021 D.kr	2019/2020 D.kr
AKTIVER				
Anlægsaktiver				
6 Materielle anlægsaktiver				
Grunde og bygninger	212.672.959	242.912.959	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	11.785.711	12.861.599	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse	10.486.618	27.454.385	0	0
	234.945.288	283.228.943	0	0
Finansielle anlægsaktiver				
7 Kapitalandele i dattervirksomhed	0	0	1.057.961	727.228
7 Kapitalandele i associeret virksomhed	31.945.348	26.399.278	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.564.698	2.274.077	0	0
Tilgodehavende forlodsudbytteret hos Vangsoe Gruppen ApS	0	0	36.368.547	35.655.438
Andre tilgodehavender	489.000	3.718.046	0	0
	33.999.046	32.391.401	37.426.508	36.382.666
ANLÆGSAKTIVER I ALT	268.944.334	315.620.344	37.426.508	36.382.666
Omsætningsaktiver				
Varebeholdning				
Salgsboliger	12.402.557	15.139.591	0	0
	12.402.557	15.139.591	0	0
Tilgodehavender				
Tilgodehavender fra salg og ydelser	269.983.912	251.887.237	0	0
8 Igangværende arbejder for fremmed reg.	64.883.708	112.425.605	0	0
Andre tilgodehavender	32.751.954	29.781.203	3.638.773	2.076.486
Mellemregning, datterselskaber	0	0	5.321.407	4.368.420
Mellemregning, associerede selskaber	4.391.793	5.042.605	0	0
Tilgodehavende selskabsskat	1.740.978	6.579.705	898.115	1.312.573
Udskudt skatteaktiv	767.400	1.095.666	0	0
9 Periodeafgrænsningsposter	4.721.758	4.528.402	0	0
	379.241.503	411.340.423	9.858.295	7.757.479
Værdipapirer og kapitalandele				
10 Værdipapirer	2.224.082	1.697.678	0	0
	2.224.082	1.697.678	0	0
Likvide beholdninger	165.535.447	78.855.990	2.795.367	3.256.573
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	559.403.589	507.033.682	12.653.662	11.014.052
AKTIVER I ALT	828.347.923	822.654.026	50.080.170	47.396.718

Balance pr. 31. marts 2021

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/2021 D.kr	2019/2020 D.kr	2020/2021 D.kr	2019/2020 D.kr
PASSIVER				
EGENKAPITAL				
Selskabskapital	50.000	50.000	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	5.748.494	4.704.702
Overført overskud	26.051.268	28.281.439	20.727.717	23.600.862
Minoritetsinteresser	144.956.043	148.830.448	0	0
	171.057.311	177.161.887	26.526.211	28.355.564
HENSATTE FORPLIGTELSE				
Hensættelser til udskudt skat	25.808.814	20.845.998	0	0
11 Andre hensatte forpligtelser	27.986.800	32.252.846	0	0
Hensættelser til forpligtelser i tilknyttede virksomheder		1.144.170	0	0
	53.795.614	54.243.014	0	0
12 LANGFRISTEDE				
GÆLDSFORPLIGTELSE				
Gæld realkreditinstitutter/prioritetsgæld	85.081.550	86.013.590	0	0
Renteswap	24.760.884	28.151.174	0	0
Ansvarlig lånekapital	5.900.000	5.900.000	0	0
Huslejedeposita	3.389.144	3.425.129	0	0
Anden gæld	81.931.758	4.306.785	0	0
	201.063.336	127.796.678	0	0
KORTFRISTEDE				
GÆLDSFORPLIGTELSE				
Kortfristet del af langfristet gæld	14.026.746	4.340.413	0	0
Kreditinstitutter i øvrigt	67.939.870	142.012.334	0	0
8 Modtagne forudbetalinger,				
Igangværende arbejder for fremmed reg.	68.396.000	53.384.000	0	0
Modtagne forudbetalinger i øvrigt	106.261	1.106.261	0	0
Leverandører af varer og ydelser	182.235.095	194.598.183	10.000	12.200
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.156.593	0	865.234	5.574.333
Selskabsskat	14.431.693	11.766.504	13.439.872	4.452.596
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	51.046	9.133.443	8.998.466
Anden gæld	54.139.404	56.193.706	105.410	3.559
	402.431.662	463.452.447	23.553.959	19.041.154
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	603.494.998	591.249.125	23.553.959	19.041.154
PASSIVER I ALT	828.347.923	822.654.026	50.080.170	47.396.718

13 Usikkerhed ved indregning og måling

14 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

15 Ejerforhold i moderselskabet

16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17 Kautiøn, garanti og eventualforpligtelser

15 Begivenheder efter balancedagen

16 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

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

Egenkapitalopgørelse pr. 31. marts 2021

KONCERN	Reserve for netto- opskrivning	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. april	0	28.281.439	0	28.281.439
Regulering, primo		44.986		44.986
Udbetalt udbytte	0	-2.060.000	0	-2.060.000
Årets reguleringer	0	-470.800	0	-470.800
Årets resultat	0	255.643	0	255.643
Saldo pr. 31. marts	0	26.051.268	0	26.051.268

Anpartskapital **50.000**

Minoritetsinteresser, primo	148.830.448
Minoritetsinteresser, årets resultat	60.891.711
Minoritetsinteresser, ændringer ejerandel	-22.539.497
Minoritetsinteresser, eliminerings direkte på egenkapital	-44.220.911
Minoritetsinteresser, årets værdiregulering af renteswap	3.300.273
Minoritetsinteresser, øvrige egenkapitalposter	-705.981
Minoritetsinteresser, årets udbytte	-600.000
MINORITETSINTERESSER	144.956.043

Egenkapital i alt **171.057.311**

MODERSELSKAB	Reserve for netto- opskrivning	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. april	4.704.702	23.600.862	0	28.305.564
Udbetalt udbytte	0	0	-2.060.000	-2.060.000
Årets kapitalreguleringer	20.862	0	0	0
Årets resultat	1.022.930	-2.873.145	2.060.000	209.785
Saldo pr. 31. marts	5.748.494	20.727.717	0	26.476.211

Anpartskapital **50.000**

Egenkapital i alt **26.526.211**

Anpartskapital - moderselskab, 2020/2021

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 2021

KONCERN	2020/2021 tkr.	2019/2020 tkr.
Årets resultat	61.147	24.731
Af- og nedskrivninger	2.731	2.013
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	-22.232	-17.494
Øvrige omsætningsaktiver	2.737	-15.140
Regulering af hensættelser	-5.410	14.833
Regulering af skatter	13.623	10.444
Udbetalt udbytte	-2.660	-8.893
Årets egenkapital reguleringer	-67.391	-385
Pengestrømme fra driftsaktivitet	-17.455	10.109
Køb af materielle anlægsaktiver	-12.784	-116.400
Salg af materielle anlægsaktiver	80.569	14.367
Køb af finansielle anlægsaktiver	-1.608	-6.368
Pengestrømme fra investeringsaktivitet	66.177	-108.401
Ændring i driftskapital		
Ændring i igangværende arbejder	47.542	80.699
Ændring i tilgodehavender	-20.089	-64.132
Ændring i periodeafgrænsningsposter	-193	-636
Ændringer i værdipapirer	-526	324
Ændringer i forudbetalinger	14.012	10.450
Ændringer i anden gæld m.v.	-2.105	7.175
Ændring i leverandørgæld m.v.	-12.363	-11.462
	26.277	22.419
Ændringer i langfristet gæld	73.267	31.358
Ændringer, kortfristet del af langfristet gæld	9.686	1.220
Ansvarlig lånekapital kortfristet	0	-3.300
Ændring af renteswap	2.799	864
Ændringer i kreditinstitutter	-74.072	34.561
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet	11.680	64.703
Ændring i likvider	86.679	-11.170
Likvider primo	78.856	90.026
Likvider ultimo	165.535	78.856

Noter

1 KONCERN	2020/2021	2019/2020
Nettoomsætning		I alt
Ejendomsudlejning mv.	11.742.811	12.720.671
Byggevirksomhed	1.707.995.587	1.610.258.372
I alt	1.719.738.398	1.622.979.043
Ordinært resultat før finansielle poster		I alt
Ejendomsudlejning mv.	27.842.361	22.382.407
Byggevirksomhed	56.597.913	11.864.542
I alt	84.440.274	34.246.949
Anlægsaktiver anvendt til hovedaktiviteter		I alt
Ejendomsudlejning mv.	228.942.275	276.548.081
Byggevirksomhed	6.003.013	6.680.862
I alt	234.945.288	283.228.943
Forpligtelser som følge af hovedaktiviteter		I alt
Ejendomsudlejning mv.	257.330.667	262.389.438
Byggevirksomhed	346.164.331	328.859.687
I alt	603.494.998	591.249.125

I 2020/2021 tallene, indregnes som byggevirksomhed Dansk Boligbyg A/S og Base Erhverv A/S. Øvrige selskaber indregnes under "Ejendomsudlejning mv.". Alt omsætning stammer fra Danmark.

2 Honorar til generalforsamlingsvalgt revisor		
Revisor	512.125	538.413
Andre erklæringsopgaver med sikkerhed	8.000	7.000
Skatterådgivning	17.000	38.000
Andre ydelser	55.000	159.000
I alt	592.125	742.413

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/2021	2019/2020	tkr. 2020/2021	2019/2020
3 Personaleomkostninger				
Lønninger	93.379.831	85.854.751	0	0
Pensioner	11.389.980	10.014.670	0	0
Andre omkostninger til social sikring	1.015.444	950.597	0	0
Andre personaleomkostninger	1.618.570	2.695.435	0	0
	107.403.825	99.515.453	0	0
Gennemsnitligt antal medarbejdere	131	125	0	0

Noter	KONCERN		MODERSELSKAB	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
4 Af- og nedskrivninger				
Grunde og bygninger, afskrivninger	0	0	0	0
Grunde og bygninger, nedskrivninger	0	0	0	0
Driftsmateriel og inventar	2.297.586	1.741.350	0	0
Tab ved salg af driftsmidler	432.944	190.373	0	0
Tab ved salg af anlægsaktiv	0	80.915	0	0
	2.730.530	2.012.638	0	0
5 Skat af årets resultat				
Aktuel skat	13.085.252	7.804.631	534.792	-42.644
Årets ændring i udskudt skat	4.297.179	-1.419.810		0
Skat, ændringer tidligere år	71.845	-7.437	140.388	-5.473
	17.454.276	6.377.384	675.180	-48.117

	KONCERN		MODERSELSKAB	
	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmat og inventar	Grunde og bygninger	Andre anlæg driftsmat og inventar
6 Materielle anlægsaktiver				
Kostpris 1. april	216.056.963	19.886.897	0	0
Kostpris 1. april, regulering primo			0	0
Årets tilgang	5.036.010	2.377.708	0	0
Årets afgang	-56.983.479	-1.923.680	0	0
Kostpris 31. marts	164.109.494	20.340.925	0	0
Afskrivninger 1. april	0	7.025.298	0	0
Årets afskrivninger	0	2.297.652	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført vedr. årets afgang	0	-767.736	0	0
Afskrivninger 31. marts	0	8.555.214	0	0
Værdiregulering 1. april	26.855.996	0	0	0
Årets værdiregulering	22.232.028	0	0	0
Tilbageført vedr. årets afgang	-524.559	0	0	0
Opskrivninger 31. marts	48.563.465	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	212.672.959	11.785.711	0	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse				
Kostpris 1. april	27.454.385		0	
Årets tilgang	4.694.171		0	
Årets afgang	-21.661.938		0	
Kostpris 31. marts	10.486.618		0	
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	10.486.618		0	

Noter

7 Kapitalandele Dattervirksomheder	Ejerandel		100% Egenkapital	100% Årets resultat
Vangsoe Gruppen ApS	1,00	Best indfl ejeraftale	142.060.886	30.883.262
Dansk Boligbyg Holding ApS	100,00		121.591.415	34.902.548
Dansk Boligbyg A/S	51,00		121.480.000	34.566.000
Base Erhverv A/S	70,00		29.789.425	9.110.705
Base Udvikling A/S	80,00		35.557.139	7.687.407
Udviklingsselskabet Horsens Syd ApS	100,00		4.003.173	-59.096
Erhvervsbyvej 11 ApS	100,00		26.241.998	1.546.362
Erhvervsbyvej 14 ApS	100,00		34.797.672	8.233.953
Erhvervsbyvej 4 ApS	100,00		15.947.470	3.984.553
Denbia ApS	100,00		2.555.340	142.152
Ellehammersvej 2 ApS	100,00		2.394.276	154.019
AV Reisemobile Gmbh	100,00		-67.665	-22.825
Ejendomsselskabet Hallsti ApS	100,00		3.382.640	1.069.308
3KO Ejendomsudvikling A/S	66,67		4.159.289	482.757
Bjerrevej 138 ApS	100,00		9.894.693	572.640
Ejendomsudvikling Danmark A/S	51,00		277.606	-470.067
Bjerrevej II ApS	100,00		10.272.171	10.274.466
K2 Invest ApS	55,00		764.222	670.947
DBE Holding ApS	51,00		9.924.776	8.641.161
Blumersgade 3 ApS	100,00		-519.998	-5.002
Blumersgade 5 ApS	100,00		1.092.867	-1.021.265
Bækkelunden Horsens ApS	100,00		-23.185	-15.986
Ejendomsselskabet Brønderslev ApS	100,00		-3.725	-2.763
Bjerrevej III	100,00		-413.858	-453.858

Der henvises til koncernoversigten på side 3

Associerede virksomheder	KONCERN		Moderselskab	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Kostpris 1. april	6.361.429	6.361.429		
Årets tilgang	3.046.875	0	0	0
Årets afgang	0	-3.750	0	0
Kostpris 31. marts	9.408.304	6.357.679	0	0
Værdiregulering 1. april	20.041.599	18.752.405		
Årets værdiregulering	2.495.445	1.289.194		
Værdiregulering 31. marts	22.537.044	20.041.599	0	0
	26.399.278	25.113.834		
Regnskabsmæssig værdi 31. marts	31.945.348	26.399.278	0	0
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabs- mæssige værdi, udgør 31. marts 2021	2.533.628	0	0	0

Noter

	Ejerandel	100% Egenkapital	100% Årets resultat
Associerede virksomheder			
DK Erhvervsudlejning ApS	22%	14.049.380	2.659.748
BASTIAN GRUPPEN ApS	33%	68.906.879	1.678.419
Varmesmeden H Rosenberg ApS	50%	396.588	166.165
Villas A/S	50%	4.070.190	114.788
Vejlevej 58, 8700 Horsens ApS	49%	-306.918	-131.127
CAMPAYA ApS	28%	351.259	-2.531.422
Base Erhverv Medarbejderselskab ApS	38%	2.722.754	895.382

Der henvises til koncernoversigten på side 3

8 Igangværende arbejder for fremmede regning

	KONCERN		Moderselskab	
	2020/2021	2019/2020	2020/2021	2019/2020
Igangværende arbejder	1.313.779.248	1.195.950.547	0	0
Modtagne acontofaktureringer	-1.317.291.540	-1.136.908.942	0	0
	-3.512.292	59.041.605	0	0
Heraf underfakturerede sager	64.883.708	112.425.605	0	0
Heraf overfakturerede sager	-68.396.000	-53.384.000	0	0
	-3.512.292	59.041.605	0	0

I koncernens tilgodehavender fra salg indgår et væsentligt beløb vedr. ét afsluttet projekt, hvorpå der er uenigheder med bygherre, der er indbragt for Voldgiftsnævnet. Der er ikke truffet afgørelse før aflæggelse af årsrapporten for 2020/21. Uenighederne vedrører krav om betaling og tidsfristforlængelse, hvilket ifølge ledelsen skyldes flere væsentlige ændringer i forhold til den oprindelige entrepriseaftale. Ledelsen har indregnet et tab på det pågældende projekt. Projektet, herunder værdien indregnet under tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser, anses således for værende korrekt og forsvarligt værdiansat pr. 31.03.2021, men ledelsen gør opmærksom på, at der relaterer sig en forøget usikkerhed vedrørende indregning og måling af det pågældende projekt.

9 Periodeafgrænsningsposter

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

10 Værdipapirer

Regnskabsårets urealiseret gevinst ved dagsværdiregulering af værdipapir: t.kr. 526

11 Andre hensatte forpligtelser

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

12 Langfristede Gældsforpligtelser

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

	tkr. 2020/2021	tkr. 2019/2020
Ansvarlig lånekapital	-	-
Prioritetsgæld og andre kreditinstitutter	143.698	97.708

Renteswapaftaler andrager t.kr. 24.761 og udløber år 2028/29.

Noter

Koncernen har indgået 2 renteswapaftaler, som begge måles til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes af koncernens pengeinstitut som nutidsværdien af de kontraktuelle pengestrømme (basisværdien). Ved de indgåede renteswap aftaler "omlægges" lån fra variabelt forrentet til fastforrentet lån vedrørende gæld på i alt t.kr. 60.000.

Dagsværdien afhænger bl.a. af forskellen mellem den rente der skal betales og den rente der modtages, renteswappernes løbetid samt forventninger til den fremtidige rente.

Dagsværdien af renteswapaftalerne svinger en del fra år til år.

Koncernen har deponeret t.kr. 4.300 til sikkerhed for den negative dagsværdi af ovenstående renteswap. Afhængig af udviklingen i dagsværdien af renteswappene, kan der principielt komme krav om yderligere sikkerhed (marginkald).

Koncernen har eksterne ansvarlig lån på kr. 5.900.000. Lånene er ydet fra flere af koncernens ledende medarbejderes holdingselskaber. Lånene forrentes med en årlig rente på 10% og er uopsigelig fra långivers side. Lånene træder frivilligt tilbage for alle kreditorer.

13 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 2020/21 er vurderet af ledelsen, på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Dagsværdien af koncernens investeringsejendomme er pr. 31. marts 2021 er værdiansat på baggrund af følgende afkastkrav/principper:

Type	Beliggenhed	Afkastkrav	Alternativ værdiansættelsesprincip
Boligudlejningsejendomme	Aarhus	3,58%	Salgssum
Erhvervsejendomme	Horsens	5,5% - 8%	Ikke aktuelt
Erhvervsejendomme	Vejle	6,25%	Ikke aktuelt
Grunde	Horsens	Ikke aktuelt	275-300 kr. pr. m2
Grunde, tilkøbt jord, ej byggemodnet	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. Bortset herfra har der ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

14 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.

15 Ejerforhold i moderselskabet

Anpartshavere, der ejer minimum 5 pct. af stemmerettighederne eller minimum 5 pct. af anpartskapitalen:
Kristen Laursen
Stængervej 46 A
8700 Horsens

Noter

16 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. 174.526 er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 88.810

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for koncernens bankforbindelser:

Ejerpantebreve, kr. 4.700 i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 78.

Indstående på bankkonto på t.kr. 4.299.

Til sikkerhed for byggekredit er afgivet ejerpantebreve på t.kr. 76.000.

Projektet der er stillet til sikkerhed i, er indregnet i posten for tilgodehavninger for salg og tjenesteydelser samt igangværende arbejder for fremmed regning for i alt t.kr. 150.880.

Arbejdsgarantier:

Der er stillet arbejdsgarantier på ramme t.kr. 1.007.753.

Anvendt på balancedagen t.kr. 745.416.

Herudover er der stillet almindelige forretningsmæssige garantier

Andre pantsætninger:

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

Der er stillet pant i nom. t.kr. 329 i Dansk Boligbyg A/S overfor Sydbank.

Der er stillet pant i nom. t.kr. 17 i associeret selskab overfor Sparekassen Kronjylland.

17 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 associerede virksomheder:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Henrik Rosenberg ApS og DK Erhvervsudlejning ApS.

Koncern eksterne kautionsforpligtelser, i øvrigt:

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor Ejendomsselskabet Samsøgade ApS, Ejendomsselskabet Niels Finsensvej 18 ApS Ejendomsselskabet Alrøvej 7-9 ApS, Kamjatka A/S, Ejendomsselskabet H.P. Hanssens Gade 21 ApS og Campaya ApS

Der er overfor 3. mand stillet kautioner på t.kr. 41.646.

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

Leasing

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

Noter

Øvrige eventualforpligtelser

Der er en verserende voldgiftssag vedrørende Bækkenlunden Horsens ApS.

15 **Begivenheder efter balancedagen**

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

16 **Nærtstående parter med bestemmende indflydelse**

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

17 **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

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-382715965025

Tidspunkt for underskrift: 02-09-2021 kl.: 10:29:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

Poul Erik Brodersen

Som Registreret revisor

På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S

RID: 1282806885184

Tidspunkt for underskrift: 03-09-2021 kl.: 07:30:39

Underskrevet med NemID

NEM ID

Kristen Vangsø Laursen

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-382715965025

Tidspunkt for underskrift: 03-09-2021 kl.: 08:22:50

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: c6865929mxu243119012

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.