

Krog-Meyer Invest ApS

Strandvangen 25

4200 Slagelse

CVR-nr. 21320439

Årsrapport

1. oktober 2023 - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. februar 2024

Erik Krog-Meyer
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023 for Krog-Meyer 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 26. februar 2024

Direktion

Erik Krog-Meyer
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Krog-Meyer Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Krog-Meyer Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 26. februar 2024

Sønderup I/S

Statsautoriserede revisorer

CVR-nr. 31824559

Tom Sønderup

Statsautoriseret revisor

mne10489

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		48.454	180.504
Personaleomkostninger	1	-284	-100.095
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		522.743	-55.686
Driftsresultat		570.913	24.723
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		0	10.313
Finansielle indtægter		824	0
Finansielle omkostninger		-1.671	-7.163
Resultat før skat		570.065	27.872
Skat af årets resultat		-97.665	-18.383
Årets resultat		472.400	9.489
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		472.400	9.489
Resultatdisponering		472.400	9.489

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	2.100.000	1.577.257
Materielle anlægsaktiver		2.100.000	1.577.257
Anlægsaktiver		2.100.000	1.577.257
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		254.807	291.489
Tilgodehavender		254.807	291.489
Likvide beholdninger		158.091	199.448
Omsætningsaktiver		412.898	490.937
Aktiver		2.512.898	2.068.194

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.784.831	1.312.431
Egenkapital		1.909.831	1.437.431
Hensættelser til udskudt skat		79.366	0
Hensatte forpligtelser		79.366	0
Gæld til realkreditinstitutter		329.389	340.284
Langfristede gældsforpligtelser	3	329.389	340.284
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.668	42.440
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.250	6.250
Selskabsskat		0	18.383
Anden gæld		145.393	223.405
Kortfristede gældsforpligtelser		194.311	290.478
Gældsforpligtelser		523.700	630.763
Passiver		2.512.898	2.068.194
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		
Selskabets væsentligste aktiviteter	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2023	125.000	467.538	844.893	1.437.431
Akkumuleret virkning af ændring, i anvendt regnskabspraksis	0	-467.538	467.538	0
Årets resultat	0	0	472.400	472.400
Egenkapital 31. december 2023	125.000	0	1.784.831	1.909.831

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

	2023	2022/23
1. Personalemkostninger		
Lønninger	0	99.811
Andre omkostninger til social sikring	284	284
	<u>284</u>	<u>100.095</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>

2. Investeringsejendomme

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er i året 2023 baseret på en afkastprocent på 10 %.

Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på selskabets egenkapital. En ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i regnskabsåret have medført en ændret værdiansættelse af selskabets ejendomme på henholdsvis t.kr. -100 og t.kr. 110.

Den bogførte værdi af selskabets ejendom uden opskrivning udgør pr. 31. december 2023 t.kr 970.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	329.389	42.668	158.718
	<u>329.389</u>	<u>42.668</u>	<u>158.718</u>

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor t.kr. 372, er der givet pant i grunde og bygninger, i alt t.kr. 1.140, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 2.100.

5. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at foretage anlægsinvesteringer, herunder i fast ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Krog-Meyer Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Omlægning af regnskabsår

Som følge af omlægning af regnskabsår, er sammenligningstallene ikke umiddelbart sammenlignelige, idet regnskabsperioden for sammenligningsåret udgjorde perioden 1. oktober 2022 - 30. september 2023 og for indeværende regnskabsår udgør perioden 1. oktober 2023 - 31. december 2023.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

-Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme var tidligere indregnet over egenkapitalen.

I indeværende regnskabsår er dagsværdireguleringer af investeringsejendomme indregnet direkte i resultatopgørelsen, hvilket vurderes at give et bedre retvisende billede

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2023:

- * Årets resultat før skat er steget med t.kr. 522.
- * Årets skat af praksisændringerne udgør t.kr. 115.
- * Årets resultat efter skat er steget med t.kr. 407.
- * Balancesummen er uændret.
- * Egenkapitalen er uændret..

Den akkumulerede effekt primo af praksisændringerne udgør t.kr. 0.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

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 godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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.

Erik Krog-Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Krog-Meyer

Direktør

ID: 7b0f9beb-4605-4315-a844-0c014b700401

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 10:47:01

Underskrevet med MitID



Erik Krog-Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:

Erik Krog-Meyer

Dirigent

ID: 7b0f9beb-4605-4315-a844-0c014b700401

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 10:47:01

Underskrevet med MitID



Tom Sønderup

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tom Sønderup

Revisor

ID: f912a5ff-63ee-4054-bfe1-b6fe6350ab8a

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2024 kl.: 10:55:15

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ab7868twfRz251594573

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.