



Revisionskontoret i Horsens



REGISTREREDE REVISORER

Sønderbrogade 43, 8700 Horsens Tlf. 75 64 72 22
Mail: mail@revi-horsens.dk Fax 75 64 72 09

*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nr: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 til 30. juni 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/7 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|------------------------|---|
| Ledelsesberetning..... | 5 |
|------------------------|---|

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

| | |
|-------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
|-------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse | 10 |
|-------------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| Balance | 11 |
|---------------|----|

| | |
|------------|----|
| Noter..... | 13 |
|------------|----|

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for KR Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/7 - 2016

Direktion



Kasper Enemark

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | KR Ejendomme ApS Sønderbrogade 43 8700 Horsens |
| | Telefon: 75 64 72 22 Telefax: 75 64 72 09 |
| | CVR-nr.: 26 14 46 71 Stiftet: 1. januar 2001 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Direktion | Kasper Enemark |
| Pengeinstitut | Den Jyske Sparekasse Løvenørnsgade 13 8700 Horsens |
| Advokat | Ret & Råd Horsens Clarasvej 2 8700 Horsens |

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende år haft et resultat på 567.628 kr., hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets samlede aktivmasse udgør 12.435.068 kr., hvoraf den regnskabsmæssige egenkapital udgør 2.674.448 kr.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KR Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme omfatter husleje- og antenneindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KER Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

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.

Såfremt en eller flere af investeringsejendommene står tomme, er under afvikling, ombygning eller renovering lægges seneste offentlige ejendomsvurderinger til grund for dagsværdien.

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

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

| | 2015/16 | 2014/15 1000 kr. |
|--|----------------|---------------------|
| BRUTTORESULTAT | 528.907 | 481 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | - 50.000 | 0 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | 478.907 | 481 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 321.078 | 15 |
| DRIFTSRESULTAT | 799.985 | 496 |
| 2 Andre finansielle indtægter | 651 | 0 |
| 3 Andre finansielle omkostninger | - 72.890 | - 111 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT | 727.746 | 385 |
| 4 Skat af årets resultat | - 160.118 | - 52 |
| ÅRETS RESULTAT | 567.628 | 333 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 567.628 | 333 |
| DISPONERET I ALT | 567.628 | 333 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

| | 2016 | 2015 1000 kr. |
|---|-------------------|------------------|
| 5 Investeringsejendomme..... | 11.561.613 | 10.668 |
| 5 Installationer..... | 406.282 | 406 |
| 5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 300.000 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver | 12.267.895 | 11.074 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ANLÆGSAKTIVER | 12.267.895 | 11.074 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme. | 0 | 2 |
| Andre tilgodehavender | 146.873 | 142 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 52 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender | 146.873 | 196 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvide beholdninger | 20.300 | 20 |
| | <hr/> | <hr/> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 167.173 | 216 |
| | <hr/> | <hr/> |
| AKTIVER | 12.435.068 | 11.290 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 1000 kr. |
|--|-------------------|------------------|
| Selskabskapital | 125.000 | 125 |
| Overført resultat | 2.549.448 | 1.982 |
| 6 EGENKAPITAL | 2.674.448 | 2.107 |
| 7 Hensættelse til udskudt skat | 658.812 | 559 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 658.812 | 559 |
| Prioritetsgæld | 4.605.281 | 4.786 |
| 8 Langfristede gældsforpligtelser | 4.605.281 | 4.786 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 181.878 | 181 |
| Kreditinstitutter | 427.517 | 57 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 0 | 48 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.501.175 | 3.088 |
| Selskabsskat | 60.480 | 65 |
| Anden gæld | 306.615 | 365 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 18.862 | 34 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 4.496.527 | 3.838 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 9.101.808 | 8.624 |
| PASSIVER | 12.435.068 | 11.290 |
| 9 Eventualposter mv. | | |
| 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 11 Ejerforhold | | |

NOTER

| | 2015/16 | 2014/15 1000 kr. |
|--|----------------|---------------------|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 50.000 | 0 |
| | <u>50.000</u> | <u>0</u> |
| 2 Andre finansielle indtægter | | |
| Renter, pengeinstitutter, omsætningsaktiver | 4 | 0 |
| Renter, debitorer..... | 647 | 0 |
| | <u>651</u> | <u>0</u> |
| 3 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renter, pengeinstitutter | 0 | 5 |
| Gebyrer mv..... | 250 | 0 |
| Kurstab/gevinst på lån, lagerprincip..... | 758 | 31 |
| Prioritetsrenter, kreditforeninger | 67.345 | 71 |
| Amortisationsfradrag..... | 4.537 | 4 |
| | <u>72.890</u> | <u>111</u> |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets resultat..... | 60.480 | 65 |
| Regulering af udskudt skat..... | 99.638 | - 13 |
| | <u>160.118</u> | <u>52</u> |

NOTER

| | Investeringsje- ndomme | Installationer | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---------------------------|-----------------------|---|
| 5 Materielle anlægsaktiver | | | |
| Kostpris, primo..... | 8.785.978 | 406.282 | 0 |
| Tilgang i årets løb..... | 572.580 | 0 | 350.000 |
| Afgang i årets løb | 0 | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 30. juni 2016 | 9.358.558 | 406.282 | 350.000 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Opskrivninger, primo | 2.677.064 | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 449.096 | 0 | 0 |
| Afgang i årets løb | - 181.841 | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Opskrivninger 30. juni 2016 | 2.944.319 | 0 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger, primo..... | - 795.087 | 0 | 0 |
| Korrektion af tidligere nedskrivning | 53.823 | 0 | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 | 0 | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger..... | 0 | 0 | - 50.000 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2016 | - 741.264 | 0 | - 50.000 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Regnskabsmæssig værdi | | | |
| 30. juni 2016 | <u>11.561.613</u> | <u>406.282</u> | <u>300.000</u> |

Seneste offentlige ejendomsvurdering udgør 10.910 tkr.

NOTER

| | Primo | Forslag til resultat- disponering | Ultimo | |
|--|----------------------------|---|-------------------------|-------------------------|
| 6 Egenkapital | | | | |
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 0 | 125.000 | |
| Overført resultat | 1.981.820 | 567.628 | 2.549.448 | |
| | <u>2.106.820</u> | <u>567.628</u> | <u>2.674.448</u> | |
| | Regnskabs- mæssig værdi | Skattemæssig værdi | Midlertidig forskel | |
| 7 Udskudt skat | | | | |
| Materielle anlægsaktiver | 12.267.895 | 9.273.284 | 2.994.611 | |
| Omsætningsaktiver | 167.173 | 167.173 | 0 | |
| | <u>12.435.068</u> | <u>9.440.457</u> | <u>2.994.611</u> | |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | | <u>658.812</u> | |
| | Restgæld 30/6-2016 | Dagsværdi 30/6-2016 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| 8 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 4.709.432 | 4.787.159 | 181.878 | 3.792.388 |
| | <u>4.709.432</u> | <u>4.787.159</u> | <u>181.878</u> | <u>3.792.388</u> |

NOTER

2016 2015
1000 kr.

9 Eventualposter mv.

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

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 5.551 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 11.968 tkr.

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog og det offentlige ejerregister som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

KER Holding ApS, Sønderbrogade 43, 8700 Horsens