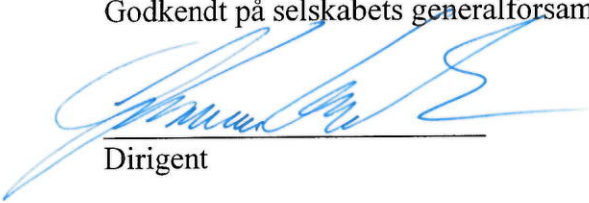


*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nr: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2017 til 30. juni 2018*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/8 2018



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for KR Ejendomme ApS.

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

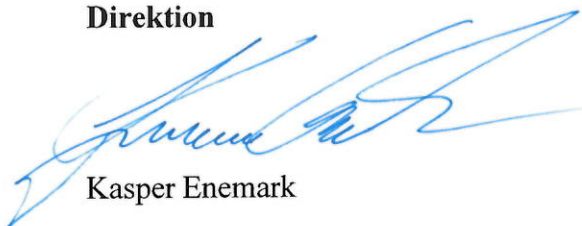
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/8 - 2018

Direktion



Kasper Enemark

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens

Telefon: 75 64 72 22

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

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 fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en gennemsnitlig forrentning på 5,8%.

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 2017/18 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 finansiell 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 finansiell 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. 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.

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.

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

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

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en gennemsnitlig forrentning på 5,8%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.040.137	506
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	- 50
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	1.040.137	456
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	393.180	240
DRIFTSRESULTAT	1.433.317	696
Andre finansielle indtægter	29.436	0
Andre finansielle omkostninger.....	- 107.830	- 7
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.354.923	689
Skat af årets resultat.....	- 376.829	- 152
ÅRETS RESULTAT	978.094	537
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	978.094	537
DISPONERET I ALT	978.094	537

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
AKTIVER

	2018	2017 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	21.040.882	11.801
2 Installationer	406.282	406
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	250
Materielle anlægsaktiver	21.447.164	12.457
ANLÆGSAKTIVER	21.447.164	12.457
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ..	0	2
Andre tilgodehavender	489.038	109
Tilgodehavender	489.038	111
Likvide beholdninger	20.300	98
OMSÆTNINGSAKTIVER	509.338	209
AKTIVER	21.956.502	12.666

BALANCE PR. 30. JUNI 2018
PASSIVER

	2018	2017 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	4.064.368	3.085
3 EGENKAPITAL.....	4.189.368	3.210
Hensættelse til udskudt skat	921.699	736
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	921.699	736
Prioritetsgæld.....	11.260.685	4.335
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	11.260.685	4.335
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	417.081	189
Kreditinstitutter.....	1.116.244	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	8.131	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.204.719	3.755
Selskabsskat.....	190.847	75
Anden gæld.....	620.545	341
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	27.183	25
Kortfristede gældsforpligtelser	5.584.750	4.385
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	16.845.435	8.720
PASSIVER	21.956.502	12.666

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

		2018	2017 1000 kr.
1 Antal personer beskæftiget			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....		<u>1</u>	<u>1</u>
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	9.358.558	406.282	350.000
Tilgang i årets løb	10.700.000	0	0
Afgang i årets løb	- 2.211.520	0	- 350.000
	<u>17.847.038</u>	<u>406.282</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2018			
Opskrivninger, primo.....	3.165.047	0	0
Årets opskrivninger	698.189	0	0
	<u>3.863.236</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 30. juni 2018			
Af-/nedskrivninger, primo	- 722.316	0	- 100.000
Korrektion af tidligere nedskrivning	576.050	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	100.000
Årets af-/nedskrivninger	- 523.126	0	0
	<u>- 669.392</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2018			
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>21.040.882</u>	<u>406.282</u>	<u>0</u>

Investerings 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.

Ved beregning af dagsværdien af investeringsejendommene er der anvendt en gennemsnitlig

NOTER

2017
2018 1000 kr.

forretning på 5,8%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:
Ved dagsværdiurderingen pr. 30. juni 2018 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5 - 6,0%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,8%

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

		Ændring i dagsværdi	
		Primo	Ultimo
Indregnet værdi i balancen med 5,8%	21.447.165 kr.		
Ved et afkastkrav på 5,3%	23.462.690 kr.	2.015.525 kr.	
Ved et afkastkrav på 6,3%	19.750.528 kr.	- 1.696.637 kr.	
		Forslag til resultat-disponering	
		Primo	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	3.086.274	978.094	4.064.368
	<u>3.211.274</u>	<u>978.094</u>	<u>4.189.368</u>
		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo
4 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	4.523.975	11.677.766	417.081
	<u>4.523.975</u>	<u>11.677.766</u>	<u>417.081</u>
		Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år

5 Kontraktlige forpligtelser og 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.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 12.796 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 21.447 tkr.