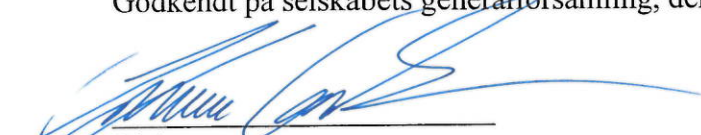


*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nr: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2018 til 30. juni 2019*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13 / 7 2019



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for KR Ejendomme ApS.

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

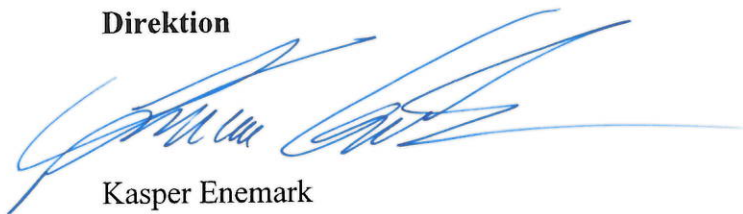
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13 / 7 - 2019

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 6,0% (2017/18: 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 2018/19 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 deklareres.

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

Investerings ejendomme

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

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

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

Ved opgørelsen af dagsværdi for investerings ejendomme er der for indeværende år anvendt en gennemsnitlig forrentning på 6,0%.

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019

	2018/19	2017/18 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.161.832	1.042
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	665.127	393
DRIFTSRESULTAT	1.826.959	1.435
Andre finansielle indtægter	114	29
Andre finansielle omkostninger.....	- 142.382	- 109
RESULTAT FØR SKAT	1.684.691	1.355
Skat af årets resultat.....	- 370.629	- 377
ÅRETS RESULTAT	1.314.062	978
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	1.314.062	978
DISPONERET I ALT	1.314.062	978

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
AKTIVER

	2019	2018 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	22.306.768	21.041
2 Installationer	406.282	406
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	22.713.050	21.447
ANLÆGSAKTIVER	22.713.050	21.447
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	2.018	0
Andre tilgodehavender	91.375	488
Tilgodehavender	93.393	488
Likvide beholdninger	97.089	20
OMSÆTNINGSAKTIVER	190.482	508
AKTIVER	22.903.532	21.955

BALANCE PR. 30. JUNI 2019
PASSIVER

	2019	2018 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	5.378.431	4.061
3 EGENKAPITAL.....	5.503.431	4.186
Hensættelse til udskudt skat	1.088.763	922
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.088.763	922
Prioritetsgæld.....	10.845.895	11.261
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	10.845.895	11.261
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	417.941	417
Kreditinstitutter.....	0	1.116
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	8
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.301.394	3.205
Selskabsskat.....	0	191
Anden gæld.....	717.838	622
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	28.270	27
Kortfristede gældsforpligtelser	5.465.443	5.586
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	16.311.338	16.847
PASSIVER.....	22.903.532	21.955
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2018/19	2017/18 1000 kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

	Investeringsje- ndomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	17.847.038	406.282	0
Tilgang i årets løb	600.759	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2019	18.447.797	406.282	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.863.236	0	0
Årets opskrivninger	870.919	0	0
Afgang i årets løb	- 174.172	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2019	4.559.983	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 669.392	0	0
Korrektion af tidligere nedskrivning	66.718	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	- 98.338	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2019	- 701.012	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019	22.306.768	406.282	0
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsjendommens 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.

Ved beregning af dagsværdien af investeringsejendommene er der anvendt en gennemsnitlig forretning på 6,0%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:
Ved dagsværdiurderingen pr. 30. juni 2019 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i

NOTER

Investeringsejendomme Installationer Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

intervallet 5,5 - 6,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 6,0%

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

		Ændring i dagsværdi
Indregnet værdi i balancen med 6,0%	22.713.052 kr.	
Ved et afkastkrav på 5,5%	24.635.431 kr.	1.922.379 kr.
Ved et afkastkrav på 6,5%	20.845.365 kr.	- 1.867.687 kr.

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	4.064.369	1.314.062	5.378.431
	<u>4.189.369</u>	<u>1.314.062</u>	<u>5.503.431</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	11.677.766	11.263.836	417.941	9.146.039
	<u>11.677.766</u>	<u>11.263.836</u>	<u>417.941</u>	<u>9.146.039</u>

NOTER

	2019	2018
		1000 kr.

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 22.713 tkr.