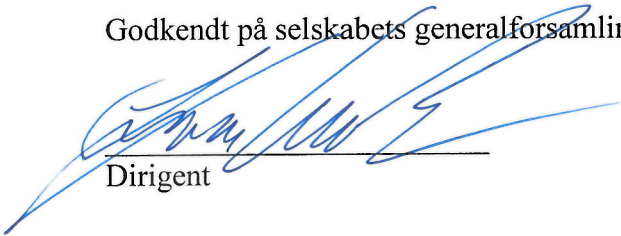


*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nr: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 til 30. juni 2017*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22 / 8 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for KR Ejendomme ApS.

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

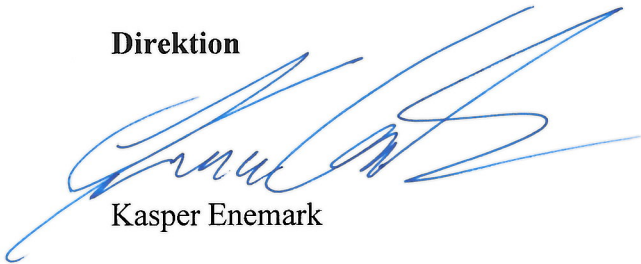
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 202/8 - 2017

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
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 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 forrentning på 5,9%.

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 2016/17 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.

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 forrentning på 5,9%.

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 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 nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	508.407	530
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 50.000	- 50
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	458.407	480
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	239.676	321
DRIFTSRESULTAT	698.083	801
Andre finansielle indtægter	0	1
Andre finansielle omkostninger.....	- 9.804	- 74
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	688.279	728
Skat af årets resultat.....	- 151.453	- 160
ÅRETS RESULTAT	536.826	568
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	536.826	568
DISPONERET I ALT	536.826	568

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
AKTIVER

	2017	2016 1000 kr.
1 Investeringsejendomme	11.801.289	11.562
1 Installationer	406.282	406
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	250.000	300
	12.457.571	12.268
Materielle anlægsaktiver	12.457.571	12.268
ANLÆGSAKTIVER	12.457.571	12.268
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	1.630	0
Andre tilgodehavender	109.722	146
	111.352	146
Tilgodehavender	111.352	146
Likvide beholdninger	98.276	20
OMSÆTNINGSAKTIVER	209.628	166
AKTIVER	12.667.199	12.434

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	3.086.273	2.548
2 EGENKAPITAL.....	3.211.273	2.673
Hensættelse til udskudt skat	735.717	659
HENSATTE FORPLIGTELSER	735.717	659
Prioritetsgæld.....	4.334.575	4.605
3 Langfristede gældsforpligtelser	4.334.575	4.605
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	189.401	182
Kreditinstitutter.....	0	428
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.754.719	3.501
Selskabsskat.....	74.548	60
Anden gæld.....	342.186	307
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	24.780	19
Kortfristede gældsforpligtelser	4.385.634	4.497
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.720.209	9.102
PASSIVER	12.667.199	12.434
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Investerings- ejendomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	9.358.558	406.282	350.000
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2017	9.358.558	406.282	350.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	2.944.319	0	0
Årets opskrivninger	270.461	0	0
Afgang i årets løb	- 49.733	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2017	3.165.047	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 741.264	0	- 50.000
Korrektion af tidligere nedskrivning	165.214	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	- 146.266	0	- 50.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017	- 722.316	0	- 100.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>11.801.289</u>	<u>406.282</u>	<u>250.000</u>

Investeringsjendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ved beregning af dagsværdien af investeringsejendommene er der anvendt en gennemsnitlig forrentning på 5,9%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdiurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i

NOTER

intervallet 5,5 - 6,0%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,9%

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 5,9%	12.207.571 kr.		
Ved et afkastkrav på 5,4%	13.343.796 kr.	1.136.405 kr.	
Ved et afkastkrav på 6,4%	11.258.828 kr.	- 1.136.405 kr.	

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	2.549.447	536.826	3.086.273
	<u>2.674.447</u>	<u>536.826</u>	<u>3.211.273</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	4.709.432	4.523.976	189.401	3.576.466
	<u>4.709.432</u>	<u>4.523.976</u>	<u>189.401</u>	<u>3.576.466</u>

NOTER

4 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.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 5.551 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 12.207 tkr.