

*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nummer: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2022 til 30. juni 2023*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/8 - 2023



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19/8 - 2023

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

Ringkøbing Landbobank
Torvet 1
6950 Ringkøbing

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 5,72% (2021/22: 5,75%)

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 2022/23 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

Årsregnskabet 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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 købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme 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 "Dagsværdiregulering 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 5,72%.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

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 proventuet 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 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.352.838	1.392
Personaleomkostninger	- 73.378	- 196
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 85.820	- 119
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.193.640	1.077
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	243.769	383
DRIFTSRESULTAT	1.437.409	1.460
Andre finansielle indtægter	6.628	4
Andre finansielle omkostninger	- 272.857	- 185
RESULTAT FØR SKAT	1.171.180	1.279
Skat af årets resultat	- 257.648	- 281
ÅRETS RESULTAT	913.532	998
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	913.532	998
DISPONERET I ALT	913.532	998

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
AKTIVER

	2023	2022 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	26.936.070	26.693
2 Installationer	406.282	406
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	343.280	527
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	27.685.632	27.626
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	27.685.632	27.626
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	5.486	3
Andre tilgodehavender	19.841	27
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	25.327	30
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	420	0
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	25.747	30
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	27.711.379	27.656
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023
PASSIVER

	2023	2022 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	9.321.340	8.408
3 EGENKAPITAL.....	9.446.340	8.533
Hensættelse til udskudt skat	1.441.699	1.367
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.441.699	1.367
Prioritetsgæld.....	3.717.484	6.168
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.717.484	6.168
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	186.104	588
Kreditinstitutter.....	6.588.427	4.197
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	34.039	40
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.340.597	5.643
Skyldigt sambeskatningsbidrag	183.426	161
Anden gæld.....	749.437	929
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	23.826	30
Kortfristede gældsforpligtelser	13.105.856	11.588
GÆLDSFORPLIGTELSER	16.823.340	17.756
PASSIVER	27.711.379	27.656

- 5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2022/23	2021/22 1000 kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>0</u>	<u>0</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	21.894.549	406.282	645.820
Tilgang i årets løb	0	0	429.100
Afgang i årets løb	0	0	- 645.820
Kostpris 30. juni 2023	21.894.549	406.282	429.100
Opskrivninger, primo.....	5.517.867	0	0
Årets opskrivninger	586.130	0	0
Afgang i årets løb	- 50.663	0	0
Opskrivninger 30. juni 2023	6.053.334	0	0
Af-/nedskrivninger, primo	- 720.115	0	- 119.164
Korrektion af tidligere nedskrivning	206.964	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	119.164
Årets af-/nedskrivninger	- 498.662	0	- 85.820
Af-/nedskrivninger 30. juni 2023	- 1.011.813	0	- 85.820
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	26.936.070	406.282	343.280

Investeringssejendommens 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 5,72%.

NOTER

	Investerings- ejendomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene: Ved dagsværdiurderingen pr. 30. juni 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 - 6,75%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,72%				
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 5,72%	27.348.352 kr.			
Ved et afkastkrav på 5,22%	29.959.040 kr.		2.616.687 kr.	
Ved et afkastkrav på 6,22%	25.146043 kr.		- 2.196.310 kr.	
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo	
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000	
Overført resultat.....	8.407.808	913.532	9.321.340	
	<u>8.532.808</u>	<u>913.532</u>	<u>9.446.340</u>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	6.756.239	3.903.588	186.104	2.971.751
	<u>6.756.239</u>	<u>3.903.588</u>	<u>186.104</u>	<u>2.971.751</u>

NOTER

	2023	2022 1000 kr.
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme	27.342.353	27.099
	<u>27.342.353</u>	<u>27.099</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme	243.769	383
	<u>243.769</u>	<u>383</u>

6 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.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 12.529 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 27.342 tkr.

Der er stillet sikkerhed overfor selskabets pengeinstitut i form af en kautionserklæring til opfyldelse af enhver forpligtelse som andre sambeskattede selskaber i koncernen har eller måtte få overfor Ringkjøbing Landbobank A/S.