

*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nummer: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 til 30. juni 2024*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19/7 - 2024



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19/7 - 2024

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 5,78% (2022/23: 5,72%)

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.

Fravalg af revision

Årsrapporten er ikke revideret. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KR Ejendomme ApS for 2023/24 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 finansiel 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, 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.

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 5,78%.

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.

Likvide beholdninger

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

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.356.446	1.351
Personaleomkostninger.....	- 99.017	- 74
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 14.380	- 86
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.243.049	1.191
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	114.760	244
DRIFTSRESULTAT	1.357.809	1.435
Andre finansielle indtægter	3.285	7
Andre finansielle omkostninger.....	- 409.662	- 271
RESULTAT FØR SKAT	951.432	1.171
Skat af årets resultat.....	- 209.309	- 257
ÅRETS RESULTAT	742.123	914
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	742.123	914
DISPONERET I ALT	742.123	914

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	27.983.090	26.936
2 Installationer	406.282	406
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	328.900	343
Materielle anlægsaktiver	28.718.272	27.685
ANLÆGSAKTIVER	28.718.272	27.685
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .	0	5
Andre tilgodehavender	19.838	19
Tilgodehavender	19.838	24
Likvide beholdninger	420	0
OMSÆTNINGSAKTIVER	20.258	24
AKTIVER	28.738.530	27.709

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	10.063.459	9.320
3 EGENKAPITAL.....	10.188.459	9.445
Hensættelse til udskudt skat	1.498.020	1.441
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.498.020	1.441
Prioritetsgæld.....	3.568.909	3.718
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.568.909	3.718
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	162.594	186
Kreditinstitutter.....	4.893.259	6.588
Modtagne forudbetalinger fra kunder	88.771	34
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.499.050	5.341
Selskabsskat.....	151.901	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	1.087	183
Anden gæld.....	1.671.534	749
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	14.946	24
Kortfristede gældsforpligtelser	13.483.142	13.105
GÆLDSFORPLIGTELSER	17.052.051	16.823
PASSIVER	28.738.530	27.709

5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

	2023/24	2022/23 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	429.100
Tilgang i årets løb	932.260	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2024	22.826.809	406.282	429.100
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	6.053.334	0	0
Årets opskrivninger	242.973	0	0
Afgang i årets løb	- 111.077	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2024	6.185.230	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 1.011.813	0	- 85.820
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	- 17.136	0	- 14.380
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2024	- 1.028.949	0	- 100.200
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024	27.983.090	406.282	328.900
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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 forrentning på 5,78%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdi vurderingen pr. 30. juni 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,35 - 6,85%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,78%

NOTER

	Investerings- ejendomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
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 5,78%	28.389.372 kr.			
Ved et afkastkrav på 5,28%	31.077.720 kr.	2.688.348 kr.		
Ved et afkastkrav på 6,28%	26.129.100 kr.	- 2.260.272 kr.		
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo	
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000	
Overført resultat.....	9.321.336	742.123	10.063.459	
	<u>9.446.336</u>	<u>742.123</u>	<u>10.188.459</u>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.903.587	3.731.503	162.594	2.893.006
	<u>3.903.587</u>	<u>3.731.503</u>	<u>162.594</u>	<u>2.893.006</u>

NOTER

	2024	2023 1000 kr.
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investerings ejendomme	28.389.372	27.342
	<u>28.389.372</u>	<u>27.342</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investerings ejendomme	114.760	244
	<u>114.760</u>	<u>244</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 28.389 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.