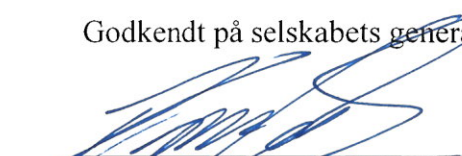


*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nr: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2020 til 30. juni 2021*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4 / 8 2021



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

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

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

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

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

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 4/8 - 2021

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 5,7% (2019/20: 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 2020/21 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 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 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

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 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 5,7%.

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 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	2019/20 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.248.996	1.237
Personaleomkostninger.....	- 68.633	- 7
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 35.000	- 35
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.145.363	1.195
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	- 8.326	564
DRIFTSRESULTAT	1.137.037	1.759
Andre finansielle indtægter	4.582	2
Andre finansielle omkostninger.....	- 135.048	- 164
RESULTAT FØR SKAT	1.006.571	1.597
Skat af årets resultat.....	- 221.446	- 351
ÅRETS RESULTAT	785.125	1.246
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	785.125	1.246
DISPONERET I ALT	785.125	1.246

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
AKTIVER

	2021	2020 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	25.380.353	24.449
2 Installationer	406.282	406
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.000	125
Materielle anlægsaktiver	25.876.635	24.980
ANLÆGSAKTIVER	25.876.635	24.980
Andre tilgodehavender	86.870	54
Tilgodehavender	86.870	54
Likvide beholdninger	6.220	10
OMSÆTNINGSAKTIVER	93.090	64
AKTIVER	25.969.725	25.044

BALANCE PR. 30. JUNI 2021
PASSIVER

	2021	2020 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	7.409.528	6.621
3 EGENKAPITAL.....	7.534.528	6.746
Hensættelse til udskudt skat	1.247.335	1.232
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.247.335	1.232
Prioritetsgæld.....	6.756.239	10.456
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	6.756.239	10.456
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	4.366.259	424
Kreditinstitutter.....	18.454	442
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	22.770	16
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	1
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.989.819	4.540
Skyldigt sambeskatingsbidrag	205.832	208
Anden gæld.....	792.839	947
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	35.650	32
Kortfristede gældsforpligtelser	10.431.623	6.610
GÆLDSFORPLIGTELSER	17.187.862	17.066
PASSIVER	25.969.725	25.044

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

NOTER

	2020/21	2019/20 1000 kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

	Investerings- ejendomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	20.026.174	406.282	160.000
Tilgang i årets løb	939.700	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2021	20.965.874	406.282	160.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	4.817.527	0	0
Årets opskrivninger	448.116	0	0
Afgang i årets løb	- 144.170	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2021	5.121.473	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 394.722	0	- 35.000
Korrektion af tidligere nedskrivning	16.143	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	- 328.415	0	- 35.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2021	- 706.994	0	- 70.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	<u>25.380.353</u>	<u>406.282</u>	<u>90.000</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 forretning på 5,7%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdi vurderingen pr. 30. juni 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i

NOTER

intervallet 5,25 - 6,25%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,7%

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

	Investerings- ejendomme	Installationer	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Indregnet værdi i balancen med 5,7%	25.786.635 kr.		Ændring i dagsværdi	
Ved et afkastkrav på 5,2%	28.268.067 kr.		2.481.432 kr.	
Ved et afkastkrav på 6,2%	23.705.696 kr.		- 2.080.939 kr.	
	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo	
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000	
Overført resultat.....	6.624.403	785.125	7.409.528	
	<u>6.749.403</u>	<u>785.125</u>	<u>7.534.528</u>	
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	10.879.538	11.122.498	4.366.259	2.054.284
	<u>10.879.538</u>	<u>11.122.498</u>	<u>4.366.259</u>	<u>2.054.284</u>

NOTER

	2021	2020 1000 kr.
5 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme	25.786.635	24.855
	<u>25.786.635</u>	<u>24.855</u>
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme	0	564
	<u>0</u>	<u>564</u>
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen		
Investeringsejendomme	8.326	0
	<u>8.326</u>	<u>0</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 25.787 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.