

## KR Ejendomsselskab ApS

Sofiedalvej 27, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 26 37 42 27

## Årsrapport for 2017/18

17. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. november 2018

---

Kennet Rand  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for KR Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 26. november 2018

**Direktionen**

Kennet Rand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i KR Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KR Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 26. november 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	KR Ejendomsselskab ApS Sofiedalvej 27 7480 Vildbjerg
	CVR-nr.: 26 37 42 27
	Stiftet: 6. december 2001
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
<b>Direktionen</b>	Kennet Rand
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år drift og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	2017/18	2016/17
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>422.014</b>	<b>212.244</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-73.528	-63.683
Andre driftsomkostninger	-40.623	-14.487
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-49.732	49.732
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>258.131</b>	<b>183.806</b>
Andre finansielle indtægter	0	61.682
Finansielle omkostninger	1 -247.385	-205.051
<b>Resultat før skat</b>	<b>10.746</b>	<b>40.437</b>
Skat af årets resultat	2 -2.757	-8.896
<b>Årets resultat</b>	<b>7.989</b>	<b>31.541</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	7.989	31.541
	<b>7.989</b>	<b>31.541</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	14.244.445	12.505.415
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	231.470	256.220
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>14.475.915</b>	<b>12.761.635</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>14.475.915</b>	<b>12.761.635</b>
Andre tilgodehavender	0	158.924
<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>158.924</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>64.271</b>	<b>103</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>64.271</b>	<b>159.027</b>
<b>Aktiver</b>	<b>14.540.186</b>	<b>12.920.662</b>

### Passiver

Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.885.159	1.877.170
<b>Egenkapital</b>	<b>2.010.159</b>	<b>2.002.170</b>
Hensættelse til udskudt skat	838.831	836.074
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>838.831</b>	<b>836.074</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7.331.818	5.321.769
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.331.818</b>	<b>5.321.769</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	476.988	354.424
Kreditinstitutter	0	60.708
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.666.594	4.156.342
Anden gæld	215.796	189.175
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.359.378</b>	<b>4.760.649</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>11.691.196</b>	<b>10.082.418</b>
<b>Passiver</b>	<b>14.540.186</b>	<b>12.920.662</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	
Eventualforpligtelser	7	



## Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	60.252	117.747
Andre finansielle omkostninger	187.133	87.304
	<u>247.385</u>	<u>205.051</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-107.298
Regulering af udskudt skat	2.757	116.194
	<u>2.757</u>	<u>8.896</u>

### 3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital, primo	125.000	1.877.170	0	2.002.170
Årets resultat	0	7.989	0	7.989
Egenkapital, ultimo	<u>125.000</u>	<u>1.885.159</u>	<u>0</u>	<u>2.010.159</u>

### 4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 5.416.989 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## Noter til årsrapporten

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 7.808.806, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 14.244.445.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 1.200.000, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør DKK 7.668.171.

### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for Rand Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for KR Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

## Regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommene.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driftsmateriel, administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 7 år	0%

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Danmark, som er anskaffet i årene 2005 - 2018. Alle ejendomme er beboelsesejendomme, hvoraf 2 af dem er med erhvervslejemål.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Nyerhvervede ejendommers kostpris afspejler dagsværdien i det regnskabsår, hvori de er erhvervet.

## Regnskabspraksis

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Boligudlejning	5 - 6 %
Udlejning blandet benyttelse	5 - 6 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsportefølgen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Boligudlejning	+1%	(607.000)
Boligudlejning	-1%	951.000
Udlejning blandet benyttelse	+1%	(1.629.000)
Udlejning blandet benyttelse	-1%	2.325.000

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## **Regnskabspraksis**

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.