



KR Ejendomsselskab ApS

Hjejlevej 10, 7480 Vildbjerg

CVR-nr. 26 37 42 27

Årsrapport for 2022/23

22. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. oktober 2023

Kennet Rand
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Regnskabspraksis	12



Ledespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 25. oktober 2023

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 2022/23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 25. oktober 2023

BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Jan Buskbjerg, MNE-nr. 23183

Registreret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	KR Ejendomsselskab ApS Hjejlevej 10 7480 Vildbjerg
	CVR-nr.: 26 37 42 27
	Stiftet: 6. december 2001
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. juli til 30. juni
Direktionen	Kennet Rand
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning



Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed ved køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Bruttofortjeneste		65.265	1.299.059
Personaleomkostninger	1	-30.657	0
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-66.974	-80.027
Andre driftsomkostninger		-54.290	-85.797
Resultat af primær drift		-86.656	1.133.235
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		158.208	2.895
Andre finansielle indtægter		2.692	491
Finansielle omkostninger	2	-84.805	-166.052
Resultat før skat		-10.561	970.569
Skat af årets resultat	3	30.310	-158.028
Årets resultat		19.749	812.541
Der foreslås fordelt således:			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		144.794	0
Overført resultat		-125.045	812.541
		19.749	812.541



Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Investeringsejendomme		2.507.487	2.507.487
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		307.517	340.951
Materielle anlægsaktiver	4	2.815.004	2.848.438
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.394.794	1.236.586
Finansielle anlægsaktiver		1.394.794	1.236.586
Anlægsaktiver		4.209.798	4.085.024
Fremstillede varer og handelsvarer		100.000	168.762
Varebeholdninger		100.000	168.762
Udsudte skatteaktiver	5	3.084	0
Andre tilgodehavender		5.210	14.692
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	6	31.295	31.148
Tilgodehavender		39.589	45.840
Likvide beholdninger		31.903	73.186
Omsætningsaktiver		171.492	287.788
Aktiver		4.381.290	4.372.812



Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		144.794	0
Overført resultat		1.727.774	1.852.819
Egenkapital		1.997.568	1.977.819
Hensættelse til udskudt skat		0	27.226
Hensatte forpligtelser		0	27.226
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	36.988
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.373.722	2.222.081
Anden gæld		0	108.698
Kortfristede gældsforpligtelser		2.383.722	2.367.767
Gældsforpligtelser		2.383.722	2.367.767
Passiver		4.381.290	4.372.812
Eventualforpligtelser	7		



Egenkapital 1. juli - 30. juni

	Anpartskapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	0	1.852.819	1.977.819
Årets resultat	0	144.794	-125.045	19.749
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>144.794</u>	<u>1.727.774</u>	<u>1.997.568</u>

Noter til årsrapporten

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	30.657	0
	<u>30.657</u>	<u>0</u>
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	83.778	163.485
Andre finansielle omkostninger	1.027	2.567
	<u>84.805</u>	<u>166.052</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	121.905
Regulering af udskudt skat	-30.310	36.123
	<u>-30.310</u>	<u>158.028</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30. juni		<u>2.507.487</u>
Årets ændringer af dagsværdien		<u>0</u>
5 Udskudte skatteaktiver		
Udskudt skatteaktiv vedrører for indeværende regnskabsår anlægsaktiver og skattemæssigt underskud .		

Noter til årsrapporten

	2023 DKK	2022 DKK
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavende hos medlemmer af direktionen:		
Saldo pr. 1. juli	31.148	-2.320
Udbetalt i årets løb	63.694	72.377
Indbetalt i årets løb	-66.239	-39.400
Rente i henhold til gældende lovgivning	2.692	491
Saldo pr. 30. juni	<u>31.295</u>	<u>31.148</u>

Tilgodehavende hos medlemmer af direktion forrentes med Nationalbankens udlånsrente tillagt 10% pa. Der er ikke aftalt opsigelsesvarsel og afdragsvilkår, ligesom der ikke er sikkerhedstillelser vedrørende tilgodehavendet.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Rand Holding ApS. 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 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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. Herunder indregnes fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Resultatet af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultatet for året med fradrag af afskrivninger af goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

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.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

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

Investeringsejendomme består af 1 udlejningsejendomme beliggende i Herning Kommune, som er anskaffet i året 2019. Ejendommen er en beboelsesejendomme 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.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Beboelse med erhverv	7,5 %
----------------------	-------

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 (TDKK)
Beboelse med erhverv	1,00%	-236
Beboelse med erhverv	-1,00%	308

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i de associerede virksomheder.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyn til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationseværdi, 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

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.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kennet Rand

Direktør

Serienummer: fd88c01d-b9ef-4dae-bbb0-adf521c40375

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-10-27 20:45:46 UTC



Jan Juul Buskbjerg

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Registreret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: 47171ca0-66dd-46a9-bfad-7dd4cff89477

IP: 77.243.xxx.xxx

2023-10-28 11:18:24 UTC



Kennet Rand

Dirigent

Serienummer: fd88c01d-b9ef-4dae-bbb0-adf521c40375

IP: 188.114.xxx.xxx

2023-10-28 15:24:32 UTC



Penneo dokumentnøgle: 2HXTY-7KXYF-TIZVL-DYL86-12WYT-J5UEZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>