

ADVOSION

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Kristiansvej 13
8660 Skanderborg
Tlf.: 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

K.R. EJENDOMME APS

Teglbrændervej 2
8350 Hundslund

CVR-nr. 26 49 28 23

ÅRSRAPPORT FOR 2016/17 (16. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 22.
september 2017

Karsten Rosendahl
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. maj - 30. april	8
Balance 30. april	9
Noter til årsrapporten	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 for K.R. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 22. september 2017

Direktion

Karsten Rosendahl
direktør

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til kapitalejeren i K.R. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for K.R. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Skanderborg, den 22. september 2017

ADVOISION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen
Statsaut. revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

K.R. Ejendomme ApS
Teglbrændervej 2
8350 Hundslund

CVR-nr.: 26 49 28 23
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
Regnskabsår: 16. regnskabsår
Hjemsted: Odder

Direktion

Karsten Rosendahl, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Kristiansvej 13
8660 Skanderborg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.R. Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016/17 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af direkteomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Direkte driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter vedrørende drift af investeringsejendomme.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

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 realkredittån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme anskaffet for at opnå lejeindtægter samt langsigtet kapitalgevinst for øje indregnes som materielle anlægsaktiver og måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien fastsættes som udgangspunkt ud fra en afkastbaseret model. Såfremt det vurderes, at der er væsentlig usikkerhed om, at den afkastbaserede model ikke afspejler de aktuelle markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handel af tilsvarende ejendomme med samme vedligeholdelsestilstand, beliggenhed, anvendelsesmuligheder m.v., eller ved medvirken fra ekstern vurderingsmand.

Årets nettoregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under regnskabsposten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hver investeringsejendom. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstids-punktet.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> kr.
Bruttofortjeneste		263.984	307.444
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-53.612</u>	<u>-364</u>
Resultat før finansielle poster		210.372	307.080
Finansielle indtægter		8.838	1.235
Finansielle omkostninger		<u>-188.436</u>	<u>-191.437</u>
Resultat før skat		30.774	116.878
Skat af årets resultat	2	<u>-6.770</u>	<u>-25.713</u>
Årets resultat		<u>24.004</u>	<u>91.165</u>
Overført resultat		<u>24.004</u>	<u>91.165</u>
		<u>24.004</u>	<u>91.165</u>

BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.507.835	11.508.199
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.507.835</u>	<u>11.508.199</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.507.835</u>	<u>11.508.199</u>
Andre tilgodehavender		150.652	298
Periodeafgrænsningsposter		14.620	13.199
Tilgodehavender		<u>165.272</u>	<u>13.497</u>
Likvide beholdninger		<u>76.667</u>	<u>219.878</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>241.939</u>	<u>233.375</u>
Aktiver i alt		<u>11.749.774</u>	<u>11.741.574</u>

BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.457.284	4.433.279
Egenkapital	4	<u>4.582.284</u>	<u>4.558.279</u>
Hensættelse til udskudt skat		893.153	900.156
Hensatte forpligtelser i alt		<u>893.153</u>	<u>900.156</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.011.000	5.990.717
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>6.011.000</u>	<u>5.990.717</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	0	20.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.922	4.338
Gæld til tilknyttede virksomheder		63.200	71.682
Anden gæld		178.075	180.781
Periodeafgrænsningsposter		15.140	15.338
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>263.337</u>	<u>292.422</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.274.337</u>	<u>6.283.139</u>
Passiver i alt		<u>11.749.774</u>	<u>11.741.574</u>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	364	364
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>53.248</u>	<u>0</u>
	<u>53.612</u>	<u>364</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	13.773	20.854
Årets udskudte skat	<u>-7.003</u>	<u>4.859</u>
	<u>6.770</u>	<u>25.713</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2016	7.910.954
Tilgang i årets løb	<u>53.248</u>
Kostpris 30. april 2017	<u>7.964.202</u>
Opskrivninger 1. maj 2016	4.388.285
Overførsler i årets løb	<u>-53.248</u>
Opskrivninger 30. april 2017	<u>4.335.037</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016	791.040
Årets nedskrivninger	53.248
Årets afskrivninger	364
Overførsler i årets løb	<u>-53.248</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2017	<u>791.404</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017	<u><u>11.507.835</u></u>
Ejendomsvurdering 2016	<u>4.400.000</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2016	125.000	4.433.280	4.558.280
Årets resultat	0	24.004	24.004
Egenkapital 30. april 2017	125.000	4.457.284	4.582.284

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2016	Gæld 30. april 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.011.000	6.011.000	0	5.762.742
	6.011.000	6.011.000	0	5.762.742

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb af fast ejendom og administration heraf samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.R. Holding Odder ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.011, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2017 udgør t.kr. 11.508.