

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5.th.
8660 Skanderborg
Tlf.: 87 93 00 99
CVR-nr. 37 55 70 64
www.advosion.dk

K.R. EJENDOMME APS

Alpevej 20
8300 Odder

CVR-nr. 26 49 28 23

ÅRSRAPPORT FOR 2017/18 (17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2018

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 2017 - 30. april 2018 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 25. september 2018

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 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Vores erklæring er udelukkende udarbejdet til brug for virksomhedens ledelse [og virksomhedens pengeinstitut] og bør ikke udleveres til eller anvendes af andre parter.

Skanderborg, den 25. september 2018

ADVOSION

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne3602

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

K.R. Ejendomme ApS
Alpevej 20
8300 Odder

CVR-nr.: 26 49 28 23
Regnskabsperiode: 1. maj 2017 - 30. april 2018
Regnskabsår: 17. regnskabsår
Hjemsted: Odder

Direktion

Karsten Rosendahl, direktør

Revisor

ADVOSION
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th.
8660 Skanderborg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.R. Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 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 realkreditlån 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 sambeskattede 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 posteringer 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 markedsforskel 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 nettojustering 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 salgskostninger 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, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste		267.797	263.984
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-364	-364
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		267.433	263.620
Værdireguleringer af investeringsaktiver		-245.000	-53.248
Resultat før finansielle poster		22.433	210.372
Finansielle indtægter		1.506	8.838
Finansielle omkostninger		-167.618	-188.436
Resultat før skat		-143.679	30.774
Skat af årets resultat	2	-4.691	-6.770
Årets resultat		-148.370	24.004
Foreslået udbytte		970.000	0
Overført resultat		-1.118.370	24.004
		-148.370	24.004

BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.512.471	11.507.835
Materielle anlægsaktiver	3	<u>7.512.471</u>	<u>11.507.835</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>7.512.471</u>	<u>11.507.835</u>
Andre tilgodehavender		2.413	150.652
Periodeafgrænsningsposter		6.584	14.620
Tilgodehavender		<u>8.997</u>	<u>165.272</u>
Likvide beholdninger		<u>1.232.521</u>	<u>76.667</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.241.518</u>	<u>241.939</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.753.989</u></u>	<u><u>11.749.774</u></u>

BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.338.914	4.457.284
Foreslået udbytte for regnskabsåret		970.000	0
Egenkapital	4	<u>4.433.914</u>	<u>4.582.284</u>
Hensættelse til udskudt skat		880.265	893.153
Hensatte forpligtelser i alt		<u>880.265</u>	<u>893.153</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.169.000	6.011.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>3.169.000</u>	<u>6.011.000</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.838	6.922
Gæld til tilknyttede virksomheder		66.471	63.200
Anden gæld		171.901	178.075
Periodeafgrænsningsposter		12.600	15.140
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>270.810</u>	<u>263.337</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.439.810</u>	<u>6.274.337</u>
Passiver i alt		<u>8.753.989</u>	<u>11.749.774</u>
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>364</u>	<u>364</u>
	<u>364</u>	<u>364</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	17.579	13.773
Årets udskudte skat	<u>-12.888</u>	<u>-7.003</u>
	<u>4.691</u>	<u>6.770</u>

NOTER

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. maj 2017	7.964.202
Afgang i årets løb	<u>-4.835.648</u>
Kostpris 30. april 2018	<u>3.128.554</u>
Opskrivninger 1. maj 2017	4.441.532
Årets tilbageførsler af opskrivninger på afhændede aktiver	<u>-53.247</u>
Opskrivninger 30. april 2018	<u>4.388.285</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2017	791.404
Årets afskrivninger	-364
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-786.672</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2018	<u>4.368</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2018	<u><u>7.512.471</u></u>
Ejendomsvurdering 2017	<u>1.550.000</u>

NOTER

4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2017	125.000	4.457.284	0	4.582.284
Årets resultat	0	-1.118.370	970.000	-148.370
Egenkapital 30. april 2018	125.000	3.338.914	970.000	4.433.914

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

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

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2017	Gæld 30. april 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.011.000	3.169.000	0	2.773.131
	6.011.000	3.169.000	0	2.773.131

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 (Administrationsselskab) 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. 3.169, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/4 2018 udgør t.kr. 7.512.