

**K.R. EJENDOMME APS**

Alpevej 20  
8300 Odder

CVR-nr. 26 49 28 23

**ÅRSRAPPORT FOR 2018/19**  
**(18. regnskabsår)**



Årsrapporten er fremlagt og god-  
kendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den  
25. september 2019

---

Karsten Rosendahl  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
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 2018 - 30. april 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 25. september 2019

### 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 2018 - 30. april 2019 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 revisorerets 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.

Skanderborg, den 25. september 2019

### **ADVOSION**

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 55 70 64

Ole Christensen  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne3602

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	K.R. Ejendomme ApS Alpevej 20 8300 Odder
	CVR-nr.: 26 49 28 23
	Regnskabsperiode: 1. maj 2018 - 30. april 2019 Regnskabsår: 18. regnskabsår
	Hjemsted: Odder
<b>Direktion</b>	Karsten Rosendahl, direktør
<b>Revisor</b>	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Krøyer Kielbergs Vej 3, 5 th. 8660 Skanderborg

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.R. Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **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 markedsforhold og dagsværdier, fastsættes værdien ved sammenholdelse med handelspriser for nyligt gennemførte handler 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### 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 nominel værdi.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>353.469</b>	<b>267.797</b>
Personaleomkostninger	1	-202.189	0
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>151.280</b>	<b>267.797</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-364	-364
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>150.916</b>	<b>267.433</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	-245.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>150.916</b>	<b>22.433</b>
Finansielle indtægter	3	1.475	1.506
Finansielle omkostninger	4	-153.083	-167.618
<b>Resultat før skat</b>		<b>-692</b>	<b>-143.679</b>
Skat af årets resultat	5	152	-4.691
<b>Årets resultat</b>		<b>-540</b>	<b>-148.370</b>
Foreslået udbytte		0	970.000
Overført resultat		-540	-1.118.370
		<b>-540</b>	<b>-148.370</b>

## BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		7.512.107	7.512.471
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<u>7.512.107</u>	<u>7.512.471</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>7.512.107</u>	<u>7.512.471</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.510	0
Andre tilgodehavender		2.804	2.413
Periodeafgrænsningsposter		6.607	6.584
<b>Tilgodehavender</b>		<u>18.921</u>	<u>8.997</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>208.521</u>	<u>1.232.521</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>227.442</u>	<u>1.241.518</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>7.739.549</u></u>	<u><u>8.753.989</u></u>

# ADVOSION

## BALANCE 30. APRIL

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.338.374	3.338.914
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	970.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>3.463.374</b>	<b>4.433.914</b>
Hensættelse til udskudt skat		880.249	880.265
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>880.249</b>	<b>880.265</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.169.000	3.169.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.169.000</b>	<b>3.169.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.875	19.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	66.471
Anden gæld		202.853	171.901
Periodeafgrænsningsposter		12.198	12.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>226.926</b>	<b>270.810</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.395.926</b>	<b>3.439.810</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>7.739.549</b>	<b>8.753.989</b>
Hovedaktivitet	9		
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

## NOTER

	2018/19	2017/18
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	201.905	0
Andre omkostninger til social sikring	284	0
	<u><b>202.189</b></u>	<u><b>0</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>364</u>	<u>364</u>
	<u><b>364</b></u>	<u><b>364</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.475</u>	<u>1.506</u>
	<u><b>1.475</b></u>	<u><b>1.506</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	4.203	2.302
Andre finansielle omkostninger	<u>148.880</u>	<u>165.316</u>
	<u><b>153.083</b></u>	<u><b>167.618</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-136	17.579
Årets udskudte skat	<u>-16</u>	<u>-12.888</u>
	<u><b>-152</b></u>	<u><b>4.691</b></u>

## NOTER

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
Kostpris 1. maj 2018	3.128.554
Kostpris 30. april 2019	3.128.554
Opskrivninger 1. maj 2018	4.388.285
Opskrivninger 30. april 2019	4.388.285
Af- og nedskrivninger 1. maj 2018	4.368
Årets nedskrivninger	364
Af- og nedskrivninger 30. april 2019	4.732
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2019</b>	<b>7.512.107</b>
Ejendomsvurdering	1.550.000

### 7 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. maj 2018	125.000	3.338.914	970.000	4.433.914
Betalt ordinært udbytte	0	0	-970.000	-970.000
Årets resultat	0	-540	0	-540
<b>Egenkapital 30. april 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.338.374</b>	<b>0</b>	<b>3.463.374</b>

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.

## NOTER

### 8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. maj 2018	Gæld 30. april 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.169.000	3.169.000	0	2.631.378
	<b>3.169.000</b>	<b>3.169.000</b>	<b>0</b>	<b>2.631.378</b>

### 9 Hovedaktivitet

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

### 10 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet K.R. Holding Odder ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 11 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 2019 udgør t.kr. 7.512.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Ole Christensen

---

Som Revisor  
RID: 80351951  
Tidspunkt for underskrift: 25-09-2019 kl.: 10:59:21  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Karsten Aasted Rosendahl

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-379603000241  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2019 kl.: 13:07:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Karsten Aasted Rosendahl

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-379603000241  
Tidspunkt for underskrift: 29-09-2019 kl.: 13:07:34  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9982a80cWSIX27031681

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).