

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 2015/16 (15. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. oktober 2016



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 2015 - 30. april 2016 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 10. oktober 2016

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 2015 - 30. april 2016 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 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 ledelsens ansvar.

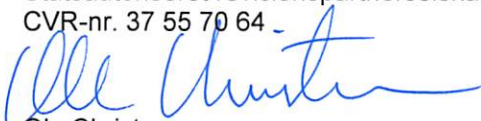
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion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

Skanderborg, den 10. oktober 2016

ADVOSION

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: 15. regnskabsår Hjemsted: Odder
Direktion	Karsten Rosendahl, direktør
Revisor	ADVOSION Statsautoriseret revisionspartnerselskab Kristiansvej 13 8660 Skanderborg

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.R. Ejendomme ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 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

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

Investeringsjendomme 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 de efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

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 gældsmetode 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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

RESULTATOPGØRELSE 1. MAJ - 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		307.444	237.917
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		307.444	237.917
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-364</u>	<u>-364</u>
Resultat før finansielle poster		307.080	237.553
Finansielle indtægter		1.235	4.445
Finansielle omkostninger		<u>-191.437</u>	<u>-193.411</u>
Resultat før skat		116.878	48.587
Skat af årets resultat	2	<u>-25.713</u>	<u>49.625</u>
Årets resultat		<u>91.165</u>	<u>98.212</u>
Overført resultat		<u>91.165</u>	<u>98.212</u>
		<u>91.165</u>	<u>98.212</u>

BALANCE 30. APRIL

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		11.508.199	11.508.563
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.508.199</u>	<u>11.508.563</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>11.508.199</u>	<u>11.508.563</u>
Andre tilgodehavender		298	3.860
Periodeafgrænsningsposter		13.199	16.581
Tilgodehavender		<u>13.497</u>	<u>20.441</u>
Likvide beholdninger		<u>219.878</u>	<u>55.738</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>233.375</u>	<u>76.179</u>
Aktiver i alt		<u>11.741.574</u>	<u>11.584.742</u>

BALANCE 30. APRIL

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.433.279	4.342.114
Egenkapital	4	4.558.279	4.467.114
Hensættelse til udskudt skat		900.156	895.297
Hensatte forpligtelser i alt		900.156	895.297
Gæld til realkreditinstitutter		5.990.717	6.011.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.990.717	6.011.000
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	20.283	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.338	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		71.682	57.630
Anden gæld		180.781	137.870
Periodeafgrænsningsposter		15.338	15.831
Kortfristede gældsforpligtelser		292.422	211.331
Gældsforpligtelser i alt		6.283.139	6.222.331
Passiver i alt		11.741.574	11.584.742
Hovedaktivitet	6		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</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	20.854	6.071
Årets udskudte skat	<u>4.859</u>	<u>-55.696</u>
	<u>25.713</u>	<u>-49.625</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. maj 2015		<u>7.910.954</u>
Kostpris 30. april 2016		<u>7.910.954</u>
Opskrivninger 1. maj 2015		<u>4.388.285</u>
Opskrivninger 30. april 2016		<u>4.388.285</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2015		790.676
Årets afskrivninger		<u>364</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2016		<u>791.040</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016		<u>11.508.199</u>
Ejendomsvurdering 2015		<u>4.400.000</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj 2015	125.000	4.342.114	4.467.114
Årets resultat	0	91.165	91.165
Egenkapital 30. april 2016	125.000	4.433.279	4.558.279

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 2015	Gæld 30. april 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.011.000	6.011.000	20.283	5.495.779
	6.011.000	6.011.000	20.283	5.495.779

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 2016 udgør t.kr. 11.508.