

KRC INVEST ApS

**Klibovænget 24
8963 Auning**

CVR-nr. 30 69 34 69

**Årsrapport for 2021
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den

10/6-2022

Kai Rørbæk Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for KRC INVEST 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 9. juni 2022

Direktion

Kai Rørbæk Christensen
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i KRC INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KRC INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 9. juni 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Chistensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

KRC INVEST ApS
Klibovænget 24
8963 Auning

CVR-nr.: 30 69 34 69

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 22. juni 2007

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Norddjurs

Direktion

Kai Rørbæk Christensen, direktør

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Djurslands Bank
Vestergade 1
8963 Auning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i udlejning af fast ejendom samt investering i kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 91.236, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.665.653.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i foråret 2022 afhændet beholdningen af andre værdipapirer og kapitalandele, hvilket har medført en positiv gevinst.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KRC Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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.

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 og med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald og periodiseres frem til statusdagen. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder og lignende.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer, der omfatter unoteret danske aktier, måles til kostpris, når dagværdi ikke kan opgøres pålideligt.

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 til netrealisationsværdi.

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører af varer og tjenesteydelser, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		125.550	117.100
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		30.000	0
Resultat før finansielle poster		155.550	117.100
Finansielle omkostninger		-38.398	-9.728
Resultat før skat		117.152	107.372
Skat af årets resultat		-25.916	-23.804
Årets resultat		91.236	83.568
Foreslået udbytte		114.000	113.000
Overført resultat		-22.764	-29.432
		91.236	83.568

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	1	<u>2.050.000</u>	<u>2.020.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>2.050.000</u>	<u>2.020.000</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.250.000</u>	<u>3.220.000</u>
Aktiver i alt		<u>3.250.000</u>	<u>3.220.000</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.426.653	1.449.417
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.000	113.000
Egenkapital		<u>1.665.653</u>	<u>1.687.417</u>
Hensættelse til udskudt skat		232.973	226.373
Hensatte forpligtelser i alt		<u>232.973</u>	<u>226.373</u>
Gæld til kreditinstitutter		0	217.221
Selskabsdeltagere og ledelse		0	802.762
Langfristede gældsforpligtelser	2	<u>0</u>	<u>1.019.983</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	1.041.843	13.948
Gæld til kreditinstitutter		149.279	185.237
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		90.086	7.596
Selskabsskat		11.316	15.804
Anden gæld		48.850	53.642
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.351.374</u>	<u>286.227</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.351.374</u>	<u>1.306.210</u>
Passiver i alt		<u>3.250.000</u>	<u>3.220.000</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Noter

1 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021	1.581.947
Kostpris 31. december 2021	1.581.947
Værdireguleringer 1. januar 2021	438.053
Årets værdireguleringer	30.000
Værdireguleringer 31. december 2021	468.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	2.050.000

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendom er en beboelsesejendom beliggende på en indfaldsvej i Auning.

Ejendommen er fuldt udlejet bortset fra 1 lejemål der er ledigt. Der er for det ledige lejemål estimeret en årlig lejeindtægt i dagsværdiberegningen af ejendommen.

Ejendommen er målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og måles på grundlag af et afkast på 7,25% (7,9% i 2020)

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af et afkast, der afviger med +/- 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen tkr. - 133/ + 153 i forhold til den målte dagsværdi.

2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	231.169	210.985	210.985	0
Selskabsdeltagere og ledelse	802.762	830.858	830.858	0
	1.033.931	1.041.843	1.041.843	0

Noter

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, kr. 360.264, er der givet pant på kr. 985.000 i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 2.050.000.

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.

Kai Rørbæk Christensen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-937757803286
Tidspunkt for underskrift: 09-06-2022 kl.: 17:23:20
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2022 kl.: 06:29:22
Underskrevet med NemID

Kai Rørbæk Christensen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-937757803286
Tidspunkt for underskrift: 10-06-2022 kl.: 16:51:42
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 60d36aUJRWr247796558

This document is signed with signature: 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 signed agreement document, which proves that the signature is related to precisely this document only. Prove for the integrity and validity of signature can only be found at legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signature structure complies with all public regulations and laws for digital signatures. With signatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in order to provide information and legal capital legislation. If you need further information about digital documents signed with signatur, please visit our website at www.signatur.dk.