

# **KRC Invest ApS**

**Klibovænget 24  
8963 Auning**

**CVR-nr. 30 69 34 69**

**Årsrapport for 2019  
(13. regnskabsår)**

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

---

**Kai Rørbæk Christensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 24. april 2020

### Direktion

Kai Rørbæk Christensen  
direktør

# 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 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Randers, den 24. april 2020

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 2019  
Stiftet: 22. juni 2007

Hjemsted: Norddjurs

### Direktion

Kai Rørbæk Christensen, direktør

### Revision

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Djurslands Bank  
Vestergade 1  
8963 Auning

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i handel og investering samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 101.930, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 1.603.849.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 forventes at blive på samme niveau som i 2019.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KRC Invest ApS for 2019 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 2019 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, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model, hvor værdiansættelsen beregnes på baggrund af en normaliseret nettohusleje og et markedskonform afkastkrav. Afkastkravet udgør 7,9 %.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>130.343</b>	<b>92.588</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.800	11.200
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>139.143</b>	<b>103.788</b>
Finansielle omkostninger		-8.437	-28.377
<b>Resultat før skat</b>		<b>130.706</b>	<b>75.411</b>
Skat af årets resultat	1	-28.776	-17.116
<b>Årets resultat</b>		<b><u>101.930</u></b>	<b><u>58.295</u></b>
Overført resultat		101.930	58.295
		<b><u>101.930</u></b>	<b><u>58.295</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsjendomme		<u>2.020.000</u>	<u>2.011.200</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<u><b>2.020.000</b></u>	<u><b>2.011.200</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.020.000</b></u>	<u><b>2.011.200</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>0</u>	<u>1.500</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>1.500</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>146.206</b></u>	<u><b>46.845</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>146.206</b></u>	<u><b>48.345</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.166.206</b></u></u>	<u><u><b>2.059.545</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.478.849	1.376.919
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>1.603.849</u></b>	<b><u>1.501.919</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		226.373	224.437
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>226.373</u></b>	<b><u>224.437</u></b>
Gæld til kreditinstitutter		237.372	253.909
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>237.372</u></b>	<b><u>253.909</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	13.591	13.243
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.783	3.590
Selskabsskat		18.840	6.652
Anden gæld		50.398	45.795
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>98.612</u></b>	<b><u>79.280</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>335.984</u></b>	<b><u>333.189</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.166.206</u></b>	<b><u>2.059.545</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	26.840	14.652
Årets udskudte skat	<u>1.936</u>	<u>2.464</u>
	<b><u>28.776</u></b>	<b><u>17.116</u></b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2019	<u>1.581.947</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>1.581.947</u>
Dagsværdiregulering 1. januar 2019	429.253
Årets værdiregulering	<u>8.800</u>
Dagsværdiregulering 31. december 2019	<u>438.053</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b><u>2.020.000</u></b>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendom.  
Selskabets investeringsejendom er beboelsesejendom beliggende på indfaldsvej i Auning.  
Såfremt ejendommen værdiansættes på grund af afkast der afviger med +/- 0,5% vil dette  
bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesordenen t.kr. +136/-120 i forhold til den målte  
dagsværdi.

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	1.376.919	1.501.919
Årets resultat	0	101.930	101.930
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>1.478.849</b>	<b>1.603.849</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	267.152	250.963	13.591	182.290
	<b>267.152</b>	<b>250.963</b>	<b>13.591</b>	<b>182.290</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, DKK 250.963, er der givet pant på DKK 985.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør DKK 2.020.000.



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: 27-04-2020 kl.: 16:52:08  
Underskrevet med NemID

## Sean Christensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1059562645000  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 06:22:16  
Underskrevet med NemID

## Kai Rørbæk Christensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-937757803286  
Tidspunkt for underskrift: 28-04-2020 kl.: 21:27:25  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ba993ee5KJyn57245730

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).