

KRC INVEST ApS

Klibovænget 24, 8963 Auning

CVR-nr. 30 69 34 69

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

26/6-2024

Kai Rørbæk Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for KRC INVEST ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 24. juni 2024

Direktion

Kai Rørbæk Christensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i KRC INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KRC INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aarhus, den 24. juni 2024

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Mogens Christensen

registreret revisor
mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

KRC INVEST ApS
Klibovænget 24
8963 Auning

CVR-nr.: 30 69 34 69
Stiftet: 22. juni 2007
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Kai Rørbæk Christensen, Direktør

Revisor

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab
Agerøvej 31A, 2. sal
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 79.429, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 4.870.847.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KRC INVEST ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabsloven § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og med fradrag af direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet 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 en afkastbaseret model som 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, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”direkte omkostninger”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og 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 nettorealisationsværdi.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste	67.915	91.346
Værdiregulering af investeringsejendomme	-237.887	-40.000
Driftsresultat	-169.972	51.346
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	0	3.419.000
Andre finansielle indtægter	272.138	0
Øvrige finansielle omkostninger	-286	-129.972
Resultat før skat	101.880	3.340.374
Skat af årets resultat	-22.451	17.191
Årets resultat	79.429	3.357.565
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overføres til overført resultat	0	3.239.765
Disponeret fra overført resultat	-42.571	0
Disponeret i alt	79.429	3.357.565

Balance 31. december

Aktiver		2023	2022
Note		kr.	kr.
Anlægsaktiver			
1	Investeringsejendomme	2.100.000	2.010.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	2.100.000	2.010.000
	Anlægsaktiver i alt	2.100.000	2.010.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	10.000
	Tilgodehavender i alt	0	10.000
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.931.162	2.380.702
	Værdipapirer i alt	2.931.162	2.380.702
	Likvide beholdninger	162.577	836.608
	Omsætningsaktiver i alt	3.093.739	3.227.310
	Aktiver i alt	5.193.739	5.237.310

Balance 31. december

Passiver	2023	2022
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	4.623.847	4.666.418
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Egenkapital i alt	<u>4.870.847</u>	<u>4.909.218</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	195.883	215.782
Hensatte forpligtelser i alt	<u>195.883</u>	<u>215.782</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	35.000	35.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	28.370	18.330
Selskabsskat	5.250	0
Anden gæld	58.389	58.980
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.009	112.310
Gældsforpligtelser i alt	<u>127.009</u>	<u>112.310</u>
Passiver i alt	<u>5.193.739</u>	<u>5.237.310</u>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapi- tal kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	4.666.418	117.800	4.909.218
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	-42.571	122.000	79.429
	125.000	4.623.847	122.000	4.870.847

Noter

	2023 kr.	2022 kr.
1. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	1.581.947	1.581.947
Tilgang i årets løb	327.887	0
Kostpris 31. december 2023	1.909.834	1.581.947
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	428.053	468.053
Årets regulering til dagsværdi	-237.887	-40.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	190.166	428.053
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	2.100.000	2.010.000

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

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2023	31/12 2022
Afkastkrav	7,5	7,5

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 2.100 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 132 t.kr.

Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 150 t.kr.

Noter

	31/12 2023 kr.	31/12 2022 kr.
2. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Børsnoterede værdipapirer	2.931.162	2.380.702
	2.931.162	2.380.702

Dagsværdien pr. 31. december 2023 af børsnoterede investeringsbeviser udgør kr. 2.931.162. Årets urealiserede kursgevinst udgør kr. 148.908, som er indregnet i resultatopgørelsen.

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 0 t.kr., er der givet pant, nom. 650 t.kr., i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.100 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kai Rørbæk Christensen

Direktør

Serienummer: 047e030c-c562-411e-a4e2-1a16b1f3b30f

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-06-25 06:26:11 UTC



Sean Mogens Christensen (CVR valideret)

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2024-06-25 06:31:13 UTC



Kai Rørbæk Christensen

Dirigent

Serienummer: 047e030c-c562-411e-a4e2-1a16b1f3b30f

IP: 83.95.xxx.xxx

2024-06-26 15:39:51 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>