



Tlf.: 96 26 38 00  
 herning@bdo.dk  
 www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
 Birk Centerpark 30  
 DK-7400 Herning  
 CVR-nr. 20 22 26 70

**K.Ø.R. INVEST APS**  
**VINKELGADE 19, 7400 HERNING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 8. marts 2018

---

René Krøjgaard Knudsen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	K.Ø.R. Invest ApS Vinkelgade 19 7400 Herning
	CVR-nr.: 34 20 40 12
	Stiftet: 4. januar 2012
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Benno Rahbek
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for K.Ø.R. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 5. februar 2018

Direktion:

---

Benno Rahbek

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i K.Ø.R. Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for K.Ø.R. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores 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.

Herning, den 5. februar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 23302

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom.

### Usædvanlige forhold

Selskabet indregner investeringsejendom til dagsværdi. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke skal foretages systematiske afskrivninger over ejendommens brugstid.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>795.902</b>	<b>796.463</b>
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.....		0	205.075
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>795.902</b>	<b>1.001.538</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder .....		-43.492	-44.071
Finansielle indtægter.....	1	24	0
Finansielle omkostninger.....		-161.243	-184.047
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>591.191</b>	<b>773.420</b>
Skat af årets resultat.....	2	-139.625	-179.911
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>451.566</b>	<b>593.509</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		451.566	593.509
<b>I ALT</b> .....		<b>451.566</b>	<b>593.509</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		14.000.000	14.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>14.000.000</b>	<b>14.000.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		7.755	7.755
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.338.751	1.208.145
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	26.636
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.346.506</b>	<b>1.242.536</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>435.327</b>	<b>407.199</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.781.833</b>	<b>1.649.735</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>15.781.833</b>	<b>15.649.735</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		120.000	120.000
Overført overskud.....		7.429.289	6.977.723
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>5</b>	<b>7.549.289</b>	<b>7.097.723</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.597.117	1.597.117
Hensættelser til kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		180.961	137.469
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.778.078</b>	<b>1.734.586</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.894.764	6.293.932
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>5.894.764</b>	<b>6.293.932</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	392.300	386.300
Selskabsskat.....		23.625	0
Anden gæld.....		143.777	137.194
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>559.702</b>	<b>523.494</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.454.466</b>	<b>6.817.426</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>15.781.833</b>	<b>15.649.735</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	24	0	
	<b>24</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	139.625	134.794	
Regulering af udskudt skat.....	0	45.117	
	<b>139.625</b>	<b>179.911</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....		6.740.378	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>6.740.378</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		7.259.622	
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>7.259.622</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>14.000.000</b>	
<b>Dagsværdi for udlejningsejendom</b>			
Ejendommen er beliggende i Herning. Det største lejemål er udlejet på en 15-årig lejekontrakt til tredjemand. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.			
Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,1%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,1% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Herning.			
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2017.....		80.000	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>80.000</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017.....		-217.469	
Andre reguleringer.....		137.469	
<b>Opskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>-80.000</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>0</b>	

## NOTER

					Note
<b>Egenkapital</b>					<b>5</b>
		Anpartskapital	Overført overskud	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....		120.000	6.977.723	7.097.723	
Forslag til årets resultatdisponering.....			451.566	451.566	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>		<b>120.000</b>	<b>7.429.289</b>	<b>7.549.289</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.680.232	6.287.064	392.300	4.691.500	
	<b>6.680.232</b>	<b>6.287.064</b>	<b>392.300</b>	<b>4.691.500</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 11 tkr. pr. balancedagen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Der er til realkreditinstitut afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 31. december 2017 udgør 6.287 tkr.					

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.Ø.R. Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægt

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

Gælden måles til amortiseret kostpris normalt svarende til nominel værdi.