



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
 selskabets ordinære generalforsamling,  
 den 27. januar 2023

---

René Krøjgaard Knudsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <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     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10    |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 27. januar 2023

Direktion:

---

René Krøjgaard Knudsen

## 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 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede 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 27. januar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

## 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 | 2022<br>kr.    | 2021<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....              |      | <b>909.963</b> | <b>913.876</b> |
| Andre finansielle omkostninger.....      |      | -35.756        | -63.737        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....           |      | <b>874.207</b> | <b>850.139</b> |
| Skat af årets resultat.....              | 1    | -193.424       | -187.110       |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....              |      | <b>680.783</b> | <b>663.029</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>   |      |                |                |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret..... |      | 600.000        | 0              |
| Overført resultat.....                   |      | 80.783         | 663.029        |
| <b>I ALT</b> .....                       |      | <b>680.783</b> | <b>663.029</b> |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme.....                       |          | 14.000.000        | 14.000.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>14.000.000</b> | <b>14.000.000</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>14.000.000</b> | <b>14.000.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 14.221            | 7.207             |
| Tilgodehavende selskabsskat.....                 |          | 6.576             | 0                 |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>20.797</b>     | <b>7.207</b>      |
| Likvide beholdninger.....                        |          | 410.259           | 2.927.444         |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>431.056</b>    | <b>2.934.651</b>  |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>14.431.056</b> | <b>16.934.651</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Selskabskapital.....                             |          | 120.000           | 120.000           |
| Overført resultat.....                           |          | 11.052.227        | 10.971.444        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret.....         |          | 600.000           | 0                 |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>11.772.227</b> | <b>11.091.444</b> |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 1.593.474         | 1.593.474         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>1.593.474</b>  | <b>1.593.474</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 809.907           | 3.600.621         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>3</b> | <b>809.907</b>    | <b>3.600.621</b>  |
| Prioritetsgæld.....                              |          | 99.082            | 380.632           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 23.500            | 23.500            |
| Selskabsskat.....                                |          | 0                 | 117.110           |
| Anden gæld.....                                  |          | 132.866           | 127.870           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>255.448</b>    | <b>649.112</b>    |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>1.065.355</b>  | <b>4.249.733</b>  |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>14.431.056</b> | <b>16.934.651</b> |
| <br>   |          |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 4        |                   |                   |
| Medarbejderforhold                               | 5        |                   |                   |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Foreslået<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt             |
|---|----------------------|----------------------|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 120.000              | 10.971.444           | 0   | 11.091.444        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                      | 80.783               | 600.000                                   | 680.783           |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>120.000</b>       | <b>11.052.227</b>    | <b>600.000</b>                            | <b>11.772.227</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.              | 2021<br>kr.                | Note                   |                          |
|---|--------------------------|----------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                          |                            | <b>1</b>               |                          |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 193.424                  | 187.110                    |                        |                          |
|   | <b>193.424</b>           | <b>187.110</b>             |                        |                          |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                          |                            | <br><b>2</b>           |                          |
|   |                          | Investerings-<br>ejendomme |                        |                          |
| Kostpris 1. januar 2022.....  |                          | 6.756.938                  |                        |                          |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>  |                          | <b>6.756.938</b>           |                        |                          |
| Opskrivninger 1. januar 2022.....   |                          | 7.243.062                  |                        |                          |
| <b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>   |                          | <b>7.243.062</b>           |                        |                          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>   |                          | <b>14.000.000</b>          |                        |                          |
| <p>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.</p> <p>Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Herning.</p> |                          |                            |                        |                          |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                          |                            | <br><b>3</b>           |                          |
|   | 31/12 2022<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år         | Restgæld<br>efter 5 år | 31/12 2021<br>gæld i alt |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 908.989                  | 99.082                     | 415.364                | 3.981.253                |
|   | <b>908.989</b>           | <b>99.082</b>              | <b>415.364</b>         | <b>3.981.253</b>         |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                          |                            |                        | <br><b>4</b>             |
| <p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut på 909 tkr. er der givet sikkerhed i virksomheds ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. balancedagen udgør 14.000 tkr.</p>   |                          |                            |                        |                          |
|   |                          | 2022                       | 2021                   |                          |
| <b>Medarbejderforhold</b>   |                          |                            |                        | <b>5</b>                 |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  |                          | 0                          | 0                      |                          |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.Ø.R. Invest ApS for 2022 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 omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### 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

Investeringsjendomme 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 anskaffelsessummen 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.

### 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

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.