



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
 selskabets ordinære generalforsamling,
 den 2. februar 2021

René Krøjgaard Knudsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Benno Rahbek
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 1. februar 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 1. februar 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		864.021	879.156
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	1	3.040.315	-86.347
Andre finansielle omkostninger.....		-92.219	-102.686
RESULTAT FØR SKAT		3.812.117	690.123
Skat af årets resultat.....	2	-171.549	-171.116
ÅRETS RESULTAT		3.640.568	519.007
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Ekstraordinært udbytte.....		1.800.000	0
Overført resultat.....		1.840.568	519.007
I ALT		3.640.568	519.007

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		14.000.000	14.000.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	14.000.000	14.000.000
ANLÆGSAKTIVER.....		14.000.000	14.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		6.204	7.755
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	1.695.109
Tilgodehavender.....		6.204	1.702.864
Likvide beholdninger.....		3.133.489	494.795
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.139.693	2.197.659
AKTIVER.....		17.139.693	16.197.659
PASSIVER			
Selskabskapital.....		120.000	120.000
Overført resultat.....		10.308.414	8.467.846
EGENKAPITAL.....		10.428.414	8.587.846
Hensættelse til udskudt skat.....		1.593.474	1.593.474
Hensættelser til kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	311.361
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.593.474	1.904.835
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.999.139	5.044.907
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	3.999.139	5.044.907
Prioritetsgæld.....		1.021.776	403.378
Anden gæld.....		31.000	22.500
Selskabsskat.....		9.858	109.116
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		16.691	0
Anden gæld.....		39.341	125.077
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.118.666	660.071
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		5.117.805	5.704.978
PASSIVER.....		17.139.693	16.197.659
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	120.000	8.467.846	0	8.587.846
Forslag til resultatdisponering.....		1.840.568	1.800.000	3.640.568
Transaktioner med ejere				
Betalt ekstraordinært udbytte.....			-1.800.000	-1.800.000
Egenkapital 31. december 2020.....	120.000	10.308.414	0	10.428.414

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note	
Indtægter af kapitalandele i			1	
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	3.040.315	-86.347		
	3.040.315	-86.347		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	171.549	171.116		
	171.549	171.116		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Kostpris 1. januar 2020.....		6.756.938		
Kostpris 31. december 2020.....		6.756.938		
Opskrivninger 1. januar 2020.....		7.243.062		
Opskrivninger 31. december 2020.....		7.243.062		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		14.000.000		
Dagsværdi for udlejningsejendom				
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 7,2%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 7,2% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for kontorejendomme i Herning.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.020.915	1.021.776	2.603.916	5.448.285
	5.020.915	1.021.776	2.603.916	5.448.285
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				5
Der er til realkreditinstitut afgivet sikkerhed for prioritetsgæld. Bogført restgæld 31. december 2020 udgør 5.201 tkr.				
Medarbejderforhold				6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:		0	0	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for K.Ø.R. Invest ApS for 2020 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.

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 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.

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 opgjort efter overtagelsesmetoden.

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

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 acontoskatter.

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.