



Kruses Boligudlejning ApS


Kirkevej 3, 5853 Ørbæk

CVR-nr. 35 65 11 36

Årsrapport for 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2024

Lars Kruse
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kruses Boligudlejning 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Refsvindinge, den 30. april 2024

Direktion

Lars Kruse

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Kruses Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Kruses Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 30. april 2024

Baker Tilly Denmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt
registreret revisor
mne17323

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kruses Boligudlejning ApS Kirkevej 3 5853 Ørbæk
	CVR-nr.: 35 65 11 36
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 29. januar 2014
	Hjemsted: Nyborg
Direktion	Lars Kruse
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive ejendomsadministration og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ledelse har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, da dette giver et mere retvisende billede af selskabets økonomiske stilling.

Dagsværdien er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med et gennemsnitligt afkastkrav på 6,57%

Værdiansættelsen tager udgangspunkt i ejendommenes forventede drift for det kommende år, hvorfor usikkerheden ved ejendommenes værdi er forøget i den udstrækning markedsrenten ændrer sig, en investors rentekrav ændres eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres.

Der henvises i øvrigt til noterne 2 og 5.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 2.008.654, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 15.880.818.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Bruttofortjeneste		2.821.725	2.766
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		2.821.725	2.766
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	806.150	-26
Resultat før finansielle poster		3.627.875	2.740
Finansielle omkostninger	3	-1.052.686	-594
Resultat før skat		2.575.189	2.146
Skat af årets resultat	4	-566.535	-472
Årets resultat		2.008.654	1.674
Overført resultat		2.008.654	1.674
		2.008.654	1.674

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	52.340.905	42.952
Materielle anlægsaktiver		52.340.905	42.952
Anlægsaktiver i alt		52.340.905	42.952
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10
Andre tilgodehavender		1.933	440
Tilgodehavender		1.933	450
Omsætningsaktiver i alt		1.933	450
Aktiver i alt		52.342.838	43.402

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 TDKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		15.830.818	12.331
Egenkapital		15.880.818	12.381
Hensættelse til udskudt skat		1.710.540	1.547
Hensatte forpligtelser i alt		1.710.540	1.547
Gæld til realkreditinstitutter		26.645.615	24.201
Andre kreditinstitutter		2.211.354	1.394
Langfristede gældsforpligtelser	6	28.856.969	25.595
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.103.600	1.015
Kreditinstitutter		2.935.357	640
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.500	30
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	286
Selskabsskat		402.495	481
Anden gæld		1.415.559	1.427
Kortfristede gældsforpligtelser		5.894.511	3.879
Gældsforpligtelser i alt		34.751.480	29.474
Passiver i alt		52.342.838	43.402
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	12.330.384	12.380.384
Årets resultat	0	2.008.654	2.008.654
Tilskud fra koncern	0	1.491.780	1.491.780
Egenkapital 31. december	50.000	15.830.818	15.880.818

Noter

	2023 DKK	2022 TDKK
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	806.150	-26
Værdiregulering investeringsejendomme	806.150	-26
	806.150	-26
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	24.577	30
Andre finansielle omkostninger	1.028.109	564
	1.052.686	594
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	402.495	481
Årets udskudte skat	164.040	-9
	566.535	472

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	36.065.991
Tilgang i årets løb	8.583.300
Kostpris 31. december	<u>44.649.291</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.885.464
Årets værdireguleringer	806.150
Værdireguleringer 31. december	<u>7.691.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>52.340.905</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 18 ejendomme, som er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Ørbæk, Skellerup, Ullerslev, Hesselager, Vejstrup, Refsvindinge, Vindinge og Nyborg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis indregnet til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Det gennemsnitlige afkastkrav for hele ejendomsporteføljen udgør pr. 31/12 2023 6,57%. Afkastkrav er uændret i forhold til 2022.

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme er der taget udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene, idet tomgangen på lejemålene historisk set har været meget lav.

For beregningen er anvendt forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. For vedligeholdelsesomkostninger er anvendt kr. 50 pr. kvm.

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger herunder forventet normalindtjening samt forventet afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed forbundet med måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,50% DKK	Basis DKK	0,50 % DKK
Afkastprocent	6,07	6,57	7,07
Dagsværdi	56.138.562	52.340.905	49.014.530
Ændring i dagsværdi	3.797.657	0	-3.326.375

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar DKK	Gæld 31. december DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	25.079.334	27.531.715	886.100	23.953.700
Andre kreditinstitutter	1.530.215	2.428.854	217.500	1.280.700
	26.609.549	29.960.569	1.103.600	25.234.400

Noter

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Risikoen relaterer sig til værdiansættelsen af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi. De tilknyttede risici er bl.a. ejendommernes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på ca. 6,57%. Vi henviser til note 5, hvor følsomheden i afkastkravet er beskrevet.

Udover ændring i afkastkravet er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsomkostninger m.v. ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene

8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Kirkevej 3 Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 28.086 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 52.341.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 13.769 i ejendommene Stationsvej 10, Ørbæk, Stationsvej 11A, Ørbæk, Assensvej 6, Ørbæk, Nyborgvej 13, Ørbæk, Kissendrupvej 39, Ullerslev, Mejerivænget 60 og 74, Ørbæk og Kirkegade 7, Nyborg, som er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kruses Boligudlejning ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav. Det gennemsnitlige forretningskrav er fastsat til 6,57%.

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

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.