

## **Kruses Boligudlejning ApS**

Kirkevej 3, Refsvindinge, 5853 Ørbæk

**CVR-nr. 35 65 11 36**

**Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 2. juni 2023

---

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 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 31. maj 2023

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

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 revisorers 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 31. maj 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Ole Schmidt  
registreret revisor  
MNE-nr. mne17323

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Kruses Boligudlejning ApS Kirkevej 3, Refsvindinge 5853 Ørbæk
	CVR-nr.: 35 65 11 36
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
	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 2022 udviser et overskud på kr. 1.673.468, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 12.380.384.

### 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	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.766.322</b>	<b>2.248</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>2.766.322</b>	<b>2.248</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	-26.453	2.579
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.739.869</b>	<b>4.827</b>
Finansielle omkostninger	3	-594.441	-473
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.145.428</b>	<b>4.354</b>
Skat af årets resultat	4	-471.960	-958
<b>Årets resultat</b>		<b>1.673.468</b>	<b>3.396</b>
Overført resultat		1.673.468	3.396
		<b>1.673.468</b>	<b>3.396</b>

**Balance 31. december**

	Note	2022	2021
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investerings ejendomme	5	42.951.455	37.614
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>42.951.455</b>	<b>37.614</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>42.951.455</b>	<b>37.614</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		9.985	0
Andre tilgodehavender		440.304	22
<b>Tilgodehavender</b>		<b>450.289</b>	<b>22</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>450.289</b>	<b>22</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>43.401.744</b>	<b>37.636</b>



**Balance 31. december**

	Note	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		12.330.384	10.253
<b>Egenkapital</b>		<b>12.380.384</b>	<b>10.303</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.546.500	1.556
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.546.500</b>	<b>1.556</b>
Gæld til realkreditinstitutter		24.200.534	20.229
Andre kreditinstitutter		1.394.015	1.026
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>25.594.549</b>	<b>21.255</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.015.000	891
Kreditinstitutter		639.525	519
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		285.843	1.306
Selskabsskat		481.360	404
Anden gæld		1.428.583	1.362
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.880.311</b>	<b>4.522</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>29.474.860</b>	<b>25.777</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>43.401.744</b>	<b>37.636</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	50.000	10.252.855	10.302.855
Årets resultat	0	1.673.468	1.673.468
Tilskud fra koncern	0	404.061	404.061
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>50.000</b>	<b>12.330.384</b>	<b>12.380.384</b>

## Noter

	2022 kr.	2021 t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
<b>2 Værdireguleringer af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-26.453	2.579
Værdiregulering investeringsejendomme	<b>-26.453</b>	<b>2.579</b>
	<b>-26.453</b>	<b>2.579</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.009	47
Andre finansielle omkostninger	564.432	426
	<b>594.441</b>	<b>473</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	481.360	404
Årets udskudte skat	-9.400	554
	<b>471.960</b>	<b>958</b>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar	30.701.591
Tilgang i årets løb	5.364.400
Kostpris 31. december	<u>36.065.991</u>
Værdireguleringer 1. januar	6.911.917
Årets værdireguleringer	<u>-26.453</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>6.885.464</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u><u>42.951.455</u></u></b>

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 15 ejendomme, som er klassificeret som boliglejemål. Investeringsejendommene er beliggende i Ørbæk, Skellerup, Ullerslev, Hesselager, Vejstrup og Refsvindinge.

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 2022 6,57%.

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.

#### 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 markede 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% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	<u>6,07</u>	<u>6,57</u>	<u>7,07</u>

## Noter

### 5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdi	46.452.125	42.951.455	39.881.810
Ændring i dagsværdi	3.500.670	0	-3.069.645

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	21.012.146	25.079.334	878.800	21.606.800
Andre kreditinstitutter	1.132.642	1.530.215	136.200	809.300
	<b>22.144.788</b>	<b>26.609.549</b>	<b>1.015.000</b>	<b>22.416.100</b>

### 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. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvent 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.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 25.600 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 42.951.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 7.294 i ejendommene Stationsvej 10, Ørbæk, Stationsvej 11A, Ørbæk, Assensvej 6, Ørbæk, Nyborgvej 13, Ørbæk, Kissendrupvej 39, Ullerslev og Mejerivænget 60 og 74, Ørbæk, som er deponeret til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kruses Boligudlejning ApS for 2022 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

Huslejeindtægten 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 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 salgsomkostninger 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 nettorealisation sværdi.

### 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 nominal værdi.