



RSM

RSM Danmark

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10
7700 Thisted
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk
www.rsm.dk

KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1

ApS

Lyngbakken 25, 7700 Thisted

CVR-nr. 37 29 25 59

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2023.

Karsten Rolighed
Dirigent

København | Aarhus | Esbjerg | Kolding | Holstebro | Skive | Fredericia | Thisted | Nykøbing Mors | Fjerritslev | Vinderup | Hurup Thy | Hanstholm

RSM Danmark er medlem af RSM netværket og driver virksomhed under navnet RSM. RSM er et virksomhedsnavn, som anvendes af medlemmer af RSM netværket. Ethvert medlem af RSM netværket er et uafhængigt revisions- og rådgivningsfirma, som udøver virksomhed i eget navn. RSM netværket er ikke en selvstændig juridisk enhed i nogen jurisdiktion.

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 12. juli 2023

Direktion

Karsten Rolighed

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 Dem 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 Deres 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, De 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.

Thisted, den 12. juli 2023

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

Alexander Brix Kronborg
statsautoriseret revisor
mne47804

Selskabsoplysninger

Selskabet	KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1 ApS Lyngbakken 25 7700 Thisted
	CVR-nr.: 37 29 25 59 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Karsten Rolighed, Lyngbakken 25, 7700 Thisted
Revisor	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
Modervirksomhed	KR Byg og Bolig Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttotab	-374.420	4.875.744
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-612.584	0
Driftsresultat	-987.004	4.875.744
Andre finansielle indtægter	0	81.478
Nedskrivning af finansielle aktiver	-5.100.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	-2.175	-104.745
Resultat før skat	-6.089.179	4.852.477
Skat af årets resultat	42.165	-1.072.808
Årets resultat	-6.047.014	3.779.669
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	3.779.669
Disponeret fra overført resultat	-6.047.014	0
Disponeret i alt	-6.047.014	3.779.669

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2022	2021
Anlægsaktiver		
Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	395.728	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	395.728	0
Anlægsaktiver i alt	395.728	0
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	0	250.000
Varebeholdninger i alt	0	250.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	238.127
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.187.446	7.581.036
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	42.165	0
Andre tilgodehavender	0	113.549
Tilgodehavender i alt	1.229.611	7.932.712
Likvide beholdninger	361.148	230.060
Omsætningsaktiver i alt	1.590.759	8.412.772
Aktiver i alt	1.986.487	8.412.772

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-2.213.333	3.833.681
Egenkapital i alt	-2.163.333	3.883.681
Gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	126.211
Leverandører af varer og tjenesteydelser	80.124	397.906
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.990.177	2.810.959
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	17.231	17.231
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	1.072.808
Anden gæld	62.288	103.976
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.149.820	4.529.091
Gældsforpligtelser i alt	4.149.820	4.529.091
Passiver i alt	1.986.487	8.412.772

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

2 Usikkerhed om going concern

3 Særlige poster

4 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	54.012	104.012
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.779.669	3.779.669
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	3.833.681	3.883.681
Årets overførte overskud eller underskud	0	-6.047.014	-6.047.014
	50.000	-2.213.333	-2.163.333

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er ejendomsudvikling.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i året tabt egenkapitalen og er derfor underlagt Selskabslovens regler omkring kapitaltab. Det er ledelsens vurdering, at kapitalen og fremtidig drift er sikret ved finansiering fra øvrige koncernselskaber og i kraft af det faktum, at der ikke haves væsentlige eksterne forpligtelser. På den baggrund aflægges årsrapporten efter going concern princippet.

3. Særlige poster

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2022</u>
Omkostninger:	
Nedskrivning af koncerninterne mellemregning	<u>5.100.000</u>
	<u>5.100.000</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:	
Nedskrivning af finansielle aktiver	<u>-5.100.000</u>
Resultat af særlige poster netto	<u>-5.100.000</u>

4. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KR Byg og Bolig Holding ApS, CVR-nr. 37290890, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1 ApS er aflagt i overensstemmelse med års regnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer samt eksterne omkostninger.

Vareforbrug omfatter omkostninger i forbindelse med salg af byggegrunde samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration,

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Udviklingsprojekter, patenter og licenser

Udviklingsomkostninger og internt oparbejdede rettigheder indregnes i resultatopgørelsen som omkostninger i anskaffelsesåret.

Kryptovaluta

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver, der omfatter kryptovaluta, måles til kostpris med fradrag for akkumulerede afskrivninger.

Da det ikke er muligt pålideligt at skønne en fremtidig værdiforringelse af kryptovaluta eller muligt at fastsætte en brugstid, er restværdien fastsat lig med kostprisen, hvorfor der ikke afskrives på erhvervede lignende rettigheder.

Kryptovaluta nedskrives til en lavere genindvindingsværdi. Det betyder, at hvis kursen (dagsværdien) bliver lavere end kostprisen, skal der nedskrives til den lavere værdi i resultatopgørelsen.

Hvis kursen (dagsværdien) stiger igen efterfølgende, skal nedskrivningen helt eller delvist tilbageføres i resultatopgørelsen.

Gevinst eller tab ved salg af kryptovaluta (forskellen mellem salgsværdi og regnskabsmæssig værdi) indregnes i resultatopgørelsen, sædvanligvis under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KR Ejendomsselskabet Vesterhavsgade 1 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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