



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2024.

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 2023 | |
| Resultatopgørelse | 4 |
| Balance | 5 |
| Egenkapitalopgørelse | 7 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 25. juni 2024

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 2023 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 25. juni 2024

RSM Danmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Niels Brandt
registreret revisor
mne2479

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>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|----------------|-------------------|
| Bruttotab | -49.536 | -374.419 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver | 536.275 | -612.584 |
| Driftsresultat | 486.739 | -987.003 |
| Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 49.184 | 0 |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -5.100.000 |
| 5 Øvrige finansielle omkostninger | -131.388 | -2.176 |
| Resultat før skat | 404.535 | -6.089.179 |
| Skat af årets resultat | 85.692 | 42.165 |
| Årets resultat | 490.227 | -6.047.014 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 490.227 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -6.047.014 |
| Disponeret i alt | 490.227 | -6.047.014 |

Balance 31. december

| Aktiver | | |
|---|------------------|------------------|
| Note | 2023 | 2022 |
| Anlægsaktiver | | |
| Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder | 932.003 | 395.728 |
| Immaterielle anlægsaktiver i alt | 932.003 | 395.728 |
| Anlægsaktiver i alt | 932.003 | 395.728 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.278.795 | 1.187.446 |
| Udskudte skatteaktiver | 16.788 | 0 |
| Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder | 68.904 | 42.165 |
| Tilgodehavender i alt | 1.364.487 | 1.229.611 |
| Likvide beholdninger | 82.494 | 361.148 |
| Omsætningsaktiver i alt | 1.446.981 | 1.590.759 |
| Aktiver i alt | 2.378.984 | 1.986.487 |

Balance 31. december

| Passiver | 2023 | 2022 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Note | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | -1.723.106 | -2.213.333 |
| Egenkapital i alt | <u>-1.673.106</u> | <u>-2.163.333</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 80.124 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.981.528 | 3.990.177 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 17.231 | 17.231 |
| Anden gæld | 53.331 | 62.288 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.052.090</u> | <u>4.149.820</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.052.090</u> | <u>4.149.820</u> |
| Passiver i alt | <u>2.378.984</u> | <u>1.986.487</u> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed om going concern
- 3 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 4 Særlige poster
- 6 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 50.000 | 3.833.681 | 3.883.681 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | -6.047.014 | -6.047.014 |
| Egenkapital 1. januar 2023 | 50.000 | -2.213.333 | -2.163.333 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 490.227 | 490.227 |
| | 50.000 | -1.723.106 | -1.673.106 |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er ejendomsudvikling.

2. Usikkerhed om going concern

Selskabet har 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. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i bitcoins. Beholdningen er indregnet som immaterielle aktiver til t.kr. 932. Det er vanskeligt at fremskaffe dokumentation for tilstedeværelsen og værdiansættelsen herfor. Der er således usikkerhed ved indregningen og målingen heraf

4. Særlige poster

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

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|--------------------------|
| Indtægter: | | |
| Tilbageførsler af nedskrivninger på anlægsaktiver | <u>536.275</u> | <u>0</u> |
| | <u>536.275</u> | <u>0</u> |
| Omkostninger: | | |
| Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger | 0 | 5.100.000 |
| Nedskrivninger på anlægsaktiver | <u>0</u> | <u>612.584</u> |
| | <u>0</u> | <u>5.712.584</u> |
| Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet: | | |
| Nedskrivning af finansielle aktiver | 0 | -5.100.000 |
| Af- og nedskrivninger på immaterielle aktiver | <u>536.275</u> | <u>-612.584</u> |
| Resultat af særlige poster netto | <u>536.275</u> | <u>-5.712.584</u> |

Noter

| | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-----------------------|---------------------|
| 5. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 127.934 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>3.454</u> | <u>2.176</u> |
| | <u>131.388</u> | <u>2.176</u> |

6. 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 årsregnskabslovens 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 omkostninger til råvarer 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

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 opstå-et 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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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