National Revision
Godkendte Revisorer a/s

Kronjysk Ejendoms Invest ApS

Bredgade 32A
8870 Langå

CVR-nr. 38 05 59 09

Årsrapport for 2019

(3. regnskabsår)

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

Jette Kristensen
dirigent

Haraldsvej 60
8960 Randers SØ

Tlf. 86 42 60 11
CVR 25 63 58 68

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

NR National Revision

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Kronjysk Ejendoms 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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.

Langå, den 20. januar 2020

Direktion

Jette Kristensen
direktør

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Kronjysk Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kronjysk Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 20. januar 2020

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Michael Møller
registreret revisor
MNE-nr. mne1068

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Selskabsoplysninger

Selskabet	Kronjysk Ejendoms Invest ApS Bredgade 32A 8870 Langå	
	CVR-nr.:	38 05 59 09
	Regnskabsperiode:	1. januar - 31. december 2019
	Stiftet:	3. oktober 2016
	Hjemsted:	Randers
Direktion	Jette Kristensen, direktør	
Revisor	National Revision Godkendte Revisorer a/s Haraldsvej 60 8960 Randers SØ	
Pengeinstitut	Langå Sparekasse	

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 23.539, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 141.411.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2020 forventes at blive på niveau med 2019.

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kronjysk Ejendoms Invest ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af visse bestemmelser fra højere regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

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 og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

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

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Grunde og bydninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid		Restværdi
Øvrige bygninger	50	år	30 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**168.782**	**204.130**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-31.056	-28.270
Resultat før finansielle poster		**137.726**	**175.860**
Finansielle indtægter		0	1.015
Finansielle omkostninger		-96.578	-66.634
Resultat før skat		**41.148**	**110.241**
Skat af årets resultat	1	-17.609	-24.317
Årets resultat		**23.539**	**85.924**
Overført resultat		23.539	85.924
		23.539	**85.924**

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		2.477.579	2.369.348
Materielle anlægsaktiver		**2.477.579**	**2.369.348**
Anlægsaktiver i alt		**2.477.579**	**2.369.348**
Andre tilgodehavender		156.719	100.774
Udskudt skatteaktiv		19.104	12.271
Tilgodehavender		**175.823**	**113.045**
Omsætningsaktiver i alt		**175.823**	**113.045**
Aktiver i alt		**2.653.402**	**2.482.393**

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Balance 31. december

	Note	2019	2018
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		91.411	67.872
Egenkapital	2	**141.411**	**117.872**
Gæld til realkreditinstitutter		1.565.044	1.183.679
Langfristede gældsforpligtelser	3	**1.565.044**	**1.183.679**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	71.797	52.076
Kreditinstitutter		320.275	583.882
Gæld til associerede virksomheder		75.000	75.000
Selskabsskat		18.442	30.536
Anden gæld		382.408	360.323
Deposita		79.025	79.025
Kortfristede gældsforpligtelser		**946.947**	**1.180.842**
Gældsforpligtelser i alt		**2.511.991**	**2.364.521**
Passiver i alt		**2.653.402**	**2.482.393**
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Noter

	2019	2018
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	24.442	30.536
Årets udskudte skat	-6.833	-6.219
	17.609	**24.317**

2 Egenkapital

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	67.872	117.872
Årets resultat	0	23.539	23.539
Egenkapital 31. december 2019	**50.000**	**91.411**	**141.411**

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.235.755	1.636.841	71.797	1.269.953
	1.235.755	**1.636.841**	**71.797**	**1.269.953**

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.636.480, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør DKK 2.477.579.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt DKK 514.222 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for DKK 514.222 til sikkerhed for bankgæld DKK 320.275.

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jette Kristensen

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-912489608628
Tidspunkt for underskrift: 30-01-2020 kl.: 15:56:09
Underskrevet med NemID

NEM ID

Michael Møller

Som Revisor
RID: 1062506624480
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2020 kl.: 06:59:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jette Kristensen

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-912489608628
Tidspunkt for underskrift: 31-01-2020 kl.: 07:09:43
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: bdcdc1d9rHWy45830273

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF.The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures.With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

Secured by esignatur