

# **Kronjysk Ejendoms Invest ApS**

**Bredgade 32A  
8870 Langå**

**CVR-nr. 38 05 59 09**

**Årsrapport for 2022  
(6. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27. januar 2023

---

Jette Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Langå, den 20. januar 2023

### Direktion

Jette Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Kronjysk Ejendoms Invest ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Kronjysk Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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.

Randers, den 20. januar 2023

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

Michael Møller  
registreret revisor  
MNE-nr. mne1068

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Kronjysk Ejendoms Invest ApS  
Bredgade 32A  
8870 Langå

CVR-nr.: 38 05 59 09

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 3. oktober 2016

Hjemsted: Randers

### Direktion

Jette Kristensen, direktør

### Revisor

National Revision  
Godkendte Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

### Pengeinstitut

Sparekassen Djursland  
Bredgade 10  
8870 Langå

## 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 2022 udviser et overskud på kr. 85.785, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 406.200.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer, at selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023 bliver højere end i 2022.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kronjysk Ejendoms Invest ApS for 2022 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 2022 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 samt andre driftsindtægter med fradrag af 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.

## 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, amortisering af real-kreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 bygninger 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. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 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.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens 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 under-skud, 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 nettorealisation sværdi.

### 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>186.184</b>	<b>206.499</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-31.056</u>	<u>-31.056</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>155.128</b>	<b>175.443</b>
Finansielle indtægter	1	11.607	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-56.718</u>	<u>-44.035</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>110.017</b>	<b>131.408</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-24.232</u>	<u>-29.028</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>85.785</u></b>	<b><u>102.380</u></b>
Overført resultat		<u>85.785</u>	<u>102.380</u>
		<b><u>85.785</u></b>	<b><u>102.380</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.384.411	2.415.467
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>2.384.411</u>	<u>2.415.467</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>2.384.411</u>	<u>2.415.467</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		460.000	0
Andre tilgodehavender		37.316	27.514
Udskudt skatteaktiv		39.600	32.768
<b>Tilgodehavender</b>		<u>536.916</u>	<u>60.282</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>36.277</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>536.916</u>	<u>96.559</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>2.921.327</u></u>	<u><u>2.512.026</u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		356.200	270.416
<b>Egenkapital</b>		<b><u>406.200</u></b>	<b><u>320.416</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.343.712	1.417.296
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>1.343.712</u></b>	<b><u>1.417.296</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	74.328	75.176
Kreditinstitutter		165.125	0
Gæld til kapitalinteresser		0	280.000
Selskabsskat		19.064	25.860
Anden gæld		852.098	327.078
Deposita		60.800	66.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.171.415</u></b>	<b><u>774.314</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.515.127</u></b>	<b><u>2.191.610</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>2.921.327</u></b>	<b><u>2.512.026</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	11.607	0		
	<b>11.607</b>	<b>0</b>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.138	0		
Andre finansielle omkostninger	54.580	44.035		
	<b>56.718</b>	<b>44.035</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	31.064	35.860		
Årets udskudte skat	-6.832	-6.832		
	<b>24.232</b>	<b>29.028</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2022	31. december 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.492.472	1.418.040	74.328	1.085.043
	<b>1.492.472</b>	<b>1.418.040</b>	<b>74.328</b>	<b>1.085.043</b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.418.040, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 2.384.411.

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 mellemværende med Sparekassen Djursland.

### 7 Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2022</u>	<u>2021</u>
kr.	kr.
<u>0</u>	<u>0</u>

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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Kristensen

Direktør

ID: 1f0800e4-c930-4855-90ef-ad8ee02a4349

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 11:22:47

Underskrevet med MitID



## Michael Møller

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Michael Møller

Revisor

ID: 1062506624480

CVR-match med dansk NemID

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 11:34:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jette Kristensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Kristensen

Dirigent

ID: 1f0800e4-c930-4855-90ef-ad8ee02a4349

Tidspunkt for underskrift: 27-01-2023 kl.: 11:37:47

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 819dbdQKpuX249253429

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](http://www.esignatur.dk).