

**KR Udvikling IVS**

**Vester Uthvej 5**

**8700 Horsens**

**CVR-nr. 38 25 02 13**

**Årsrapport for 2019/20**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 12/08 2020

---

Klaus Rønslev  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020	10
Balance pr. 31. marts 2020	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

KR Udvikling IVS  
Vester Uthvej 5  
8700 Horsens

CVR-nr.: 38 25 02 13  
Regnskabsperiode: 1. april 2019 - 31. marts 2020  
Stiftet: 12. december 2016  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Klaus Rønslev, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 for KR Udvikling IVS.

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. marts 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 12. august 2020

### Direktion

Klaus Rønslev  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejeren i KR Udvikling IVS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for KR Udvikling IVS for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2019 - 31. marts 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 12. august 2020

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering og at eje kapitalandele i andre virksomheder

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringer i associerede virksomheder knytter sig til en række ejendoms- og udviklingselskaber. Som følge heraf kan der være usikkerhed om værdien såfremt aktiverne skal realiseres eller ikke udvikler sig som forventet.

Det er ledelsens vurdering at der ikke på nuværende tidspunkt er nedskrivningsbehov på investeringerne.

Her henvises til årsrapportens note 1 for omtale heraf.

### Usædvanlige forhold

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i associerede virksomheder. Således at kapitalandelene måles til indre-værdi fremadrettet. Det er ledelsens vurdering at ændringen vil give et mere retvisende billede af selskabets årsregnskab.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 1. april 2020:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 178
- Balancesummen reduceres med t.kr. 1.102
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 1.125

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019/20 udviser et overskud på kr. 1.950.277, og selskabets balance pr. 31. marts 2020 udviser en egenkapital på kr. 579.203.

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KR Udvikling IVS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2019/20 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning af kapitalandele i associerede virksomheder. Således at kapitalandelene måles til indre-værdi fremadrettet. Det er ledelsens vurdering at ændringen vil give et mere retvisende billede af selskabets årsregnskab.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 1. april 2020:

- Årets resultat før skat forøges med t.kr. 178
- Balancesummen reduceres med t.kr. 1.102
- Egenkapitalen reduceres med t.kr. 1.125

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis 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.

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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab består af andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

#### 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

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

### 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 anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. april 2019 - 31. marts 2020**

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u> kr.	<u>2018/19</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(5.724)</b>	<b>(4.476)</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.027.320	178.343
Finansielle indtægter		48.765	0
Finansielle omkostninger	2	<u>(120.084)</u>	<u>(136.510)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.950.277</b>	<b>37.357</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.950.277</u></b>	<b><u>37.357</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.174.591	193.160
Overført til reserve for iværksætterselskaber		34.000	0
Overført resultat		<u>(258.314)</u>	<u>(155.803)</u>
		<b><u>1.950.277</u></b>	<b><u>37.357</u></b>

**Balance pr. 31. marts 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	5.087.226	2.912.635
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>5.087.226</u>	<u>2.912.635</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>5.087.226</u>	<u>2.912.635</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		958.965	985.183
<b>Tilgodehavender</b>		<u>958.965</u>	<u>985.183</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>580</u>	<u>6.317</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>959.545</u>	<u>991.500</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>6.046.771</u>	<u>3.904.135</u>

**Balance pr. 31. marts 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		6.000	6.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.064.726	(1.109.865)
Reserve for iværksætterselskab		34.000	0
Overført resultat		(525.523)	(339.496)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>579.203</u></b>	<b><u>(1.443.361)</u></b>
Anden gæld		5.429.471	5.309.996
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.429.471</u></b>	<b><u>5.309.996</u></b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.000	10.000
Anden gæld		28.097	27.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>38.097</u></b>	<b><u>37.500</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>5.467.568</u></b>	<b><u>5.347.496</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.046.771</u></b>	<b><u>3.904.135</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdi metode	Reserve for iværksætters elskab	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. april 2019	6.000	0	0	(324.680)	(318.680)
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	(1.109.865)	0	(14.617)	(1.124.482)
Korrigeret egenkapital 1. april 2019	6.000	(1.109.865)	0	(339.297)	(1.443.162)
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	72.088	72.088
Årets resultat	0	2.174.591	34.000	(258.314)	1.950.277
<b>Egenkapital 31. marts 2020</b>	<b>6.000</b>	<b>1.064.726</b>	<b>34.000</b>	<b>(525.523)</b>	<b>579.203</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringer i associerede virksomheder knytter sig til en række ejendoms- og udviklingselskaber. Som følge heraf kan der være usikkerhed om værdien såfremt aktiverne skal realiseres eller ikke udvikler sig som forventet.

Det er ledelsens vurdering at der ikke på nuværende tidspunkt er nedskrivningsbehov på investeringerne.

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	120.084	136.510
	<u>120.084</u>	<u>136.510</u>



## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. april 2019	4.022.500	4.022.500
Kostpris 31. marts 2020	4.022.500	4.022.500
Værdireguleringer 1. april 2019	(1.109.865)	(1.303.025)
Årets resultat	2.027.319	178.343
Kapitalforhøjelse	90.000	0
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	72.089	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	(14.817)	14.817
Værdireguleringer 31. marts 2020	1.064.726	(1.109.865)
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. marts 2020</b>	<b>5.087.226</b>	<b>2.912.635</b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
BASE UDVIKLING A/S	Horsens	20 %	25.226.266	10.302.652
K2 Invest ApS	Horsens	45 %	93.275	(73.799)
			25.319.541	10.228.853

## Noter til årsrapporten

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KR Finans ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Kapitalandelene er pansat til fordel for Dansk Boligbyg Holding A/S til sikkerhed for et i forbindelse med erhvervelsen af kapitalandelene optaget lån.