

Krog Ejendomme ApS

**Kraghave Gaabensevej 81
4800 Nykøbing F**

CVR-nr. 38 32 37 33

Årsrapport for 2023

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. juni 2024

Sandra Garde Krog
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Krog Ejendomme 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Nykøbing Falster, den 25. juni 2024

Direktion

Sandra Garde Krog
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Krog Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Krog Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores 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 revisors 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.

Næstved, den 25. juni 2024

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 48 02 54

Martin Bech Ø. Jensen
statsautoriseret revisor
mne34465

Selskabsoplysninger

Selskabet

Krog Ejendomme ApS
Kraghave Gaabensevej 81
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 38 32 37 33

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 11. januar 2017

Regnskabsår: 7. regnskabsår

Hjemsted: Guldborgsund

Direktion

Sandra Garde Krog, direktør

Revisor

KvalitetsRevision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Marskvej 27A
4700 Næstved

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe/sælge og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.163.203, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 4.935.537.

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Krog Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

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.

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

Indtægter fra salg af serviceydelser, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, autodrift, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider består af indestående i pengeinstitutter samt en kassebeholdning.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste		656.160	802.847
Personaleomkostninger	1	-495.627	-606.108
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-13.402	-45.526
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		147.131	151.213
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.480.527	1.487.678
Resultat før finansielle poster		1.627.658	1.638.891
Finansielle indtægter		314	873
Finansielle omkostninger	3	-135.146	-107.286
Resultat før skat		1.492.826	1.532.478
Skat af årets resultat	4	-329.623	-341.333
Årets resultat		1.163.203	1.191.145
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.163.203	1.191.145
		1.163.203	1.191.145

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	8.700.000	6.800.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	<u>0</u>	<u>13.402</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.700.000</u>	<u>6.813.402</u>
Deposita		<u>37.667</u>	<u>99.667</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>37.667</u>	<u>99.667</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.737.667</u>	<u>6.913.069</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		632.139	121.505
Andre tilgodehavender		<u>17.837</u>	<u>89.193</u>
Tilgodehavender		<u>649.976</u>	<u>210.698</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>215.683</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>649.976</u>	<u>426.381</u>
Aktiver i alt		<u>9.387.643</u>	<u>7.339.450</u>

Balance 31. december

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		4.885.537	3.722.335
Egenkapital		4.935.537	3.772.335
Hensættelse til udskudt skat		1.342.619	1.016.230
Hensatte forpligtelser i alt		1.342.619	1.016.230
Selskabsdeltagere og ledelse		1.695.817	1.373.266
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.695.817	1.373.266
Banker		332.471	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		636.099	601.466
Gæld til tilknyttede virksomheder		62.292	52.358
Selskabsskat		3.234	7.788
Anden gæld		379.574	516.007
Kortfristede gældsforpligtelser		1.413.670	1.177.619
Gældsforpligtelser i alt		3.109.487	2.550.885
Passiver i alt		9.387.643	7.339.450
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	3.722.334	3.772.334
Årets resultat	0	1.163.203	1.163.203
Egenkapital 31. december 2023	50.000	4.885.537	4.935.537

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	448.256	558.673
Andre omkostninger til social sikring	14.517	12.254
Andre personaleomkostninger	<u>32.854</u>	<u>35.181</u>
	<u>495.627</u>	<u>606.108</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>13.402</u>	<u>45.526</u>
	<u>13.402</u>	<u>45.526</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.146	2.014
Andre finansielle omkostninger	<u>133.000</u>	<u>105.272</u>
	<u>135.146</u>	<u>107.286</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.234	7.788
Årets udskudte skat	<u>326.389</u>	<u>333.545</u>
	<u>329.623</u>	<u>341.333</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	2.128.328
Tilgang i årets løb	419.472
Kostpris 31. december 2023	2.547.800
Værdireguleringer 1. januar 2023	4.671.673
Årets værdireguleringer	1.480.527
Værdireguleringer 31. december 2023	6.152.200
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	8.700.000

6 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2023	192.240
Kostpris 31. december 2023	192.240
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	178.838
Årets afskrivninger	13.402
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	192.240
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	0

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsdeltagere og ledelse	1.373.266	1.695.817	0	0
	1.373.266	1.695.817	0	0

Noter

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Det er ved udarbejdelsen af regnskabet nødvendigt for ledelsen at anlægge forudsætninger, der påvirker aktiver og forpligtelser pr. balancedagen samt indtægter og udgifter for regnskabsperioden. Ledelsen vurderer løbende disse skøn og vurderinger.

Skøn og vurderinger er baseret på historiske erfaringer samt en række andre faktorer, der anses for rimelige under de givne omstændigheder. De faktiske resultater kan under andre forudsætninger eller forhold afvige fra disse skøn. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Følgende skøn vurderes som væsentlige for beskrivelsen af den finansielle stilling:

Investeringsejendomme er værdiansat til en skønnet markedsværdi. Da der er tale om et skøn, kan ejendommenes handelsværdi afvige herfra.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Sandra Krog Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kilde-skat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 6-33 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på tkr. 3, i alt t.kr 184.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.