



# 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 Byg og Bolig 2 ApS

Lyngbakken 25, 7700 Thisted

CVR-nr. 38 72 53 78

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2023**

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

---

Kasten Rolighed  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Kr Byg og Bolig 2 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**

Kasten Rolighed

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Kr Byg og Bolig 2 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kr Byg og Bolig 2 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 revisoreres 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

---

<b>Selskabet</b>	Kr Byg og Bolig 2 ApS Lyngbakken 25 7700 Thisted
	CVR-nr.: 38 72 53 78 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kasten Rolighed, Lyngbakken 25, 7700 Thisted
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Modervirksomhed</b>	KR Byg og Bolig Holding ApS, CVR-nr. 37290890

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.144.207</b>	<b>1.229.032</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-459.841	-347.100
<b>Driftsresultat</b>	<b>684.366</b>	<b>881.932</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	50.539	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	169.063	-1.332.679
4 Øvrige finansielle omkostninger	-164.122	-39.926
<b>Resultat før skat</b>	<b>739.846</b>	<b>-490.673</b>
Skat af årets resultat	-125.577	-185.561
<b>Årets resultat</b>	<b>614.269</b>	<b>-676.234</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	614.269	0
Disponeret fra overført resultat	0	-676.234
<b>Disponeret i alt</b>	<b>614.269</b>	<b>-676.234</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Erhvervede koncessioner, patenter, licenser, varemærker samt lignende rettigheder	872.002	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	<u>872.002</u>	<u>0</u>
6 Grunde og bygninger	17.070.300	17.417.400
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.070.300</u>	<u>17.417.400</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.942.302</u></b>	<b><u>17.417.400</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.796	350.819
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.274.404	510.368
Andre tilgodehavender	34.429	0
Tilgodehavender i alt	<u>1.351.629</u>	<u>861.187</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>162.695</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.351.629</u></b>	<b><u>1.023.882</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>19.293.931</u></b>	<b><u>18.441.282</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overkurs ved emission	0	9.748.650
Overført resultat	12.458.440	2.095.521
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>12.508.440</b>	<b>11.894.171</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.301.233	2.327.518
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.301.233</b>	<b>2.327.518</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	862.628	1.622.928
Deposita	62.500	0
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	925.128	1.622.928
7 Kortfristet del af langfristet gæld	780.000	800.000
Gæld til pengeinstitutter	198.510	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	45.642	15.988
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.207.796	1.435.843
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	27.545	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	151.862	187.043
Anden gæld	147.775	157.791
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.559.130	2.596.665
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.484.258</b>	<b>4.219.593</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>19.293.931</b>	<b>18.441.282</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Særlige poster
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført resul-</u> <u>tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	2.095.521	2.145.521
Årets overførte overskud eller underskud	0	614.269	614.269
Overført fra overkurs ved emission	0	9.748.650	9.748.650
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>12.458.440</u></b>	<b><u>12.508.440</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens aktiviteter er at eje udlejningsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har investeret i bitcoins. Beholdningen er indregnet som immaterielle aktiver til t.kr. 872. Det er vanskeligt at fremskaffe dokumentation for tilstedeværelsen og værdiansættelsen herfor. Der er således usikkerhed ved indregningen og målingen heraf.

### 3. 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 omsætningsaktiver	169.063	0
	<u>169.063</u>	<u>0</u>
Omkostninger:		
Nedskrivninger på omsætningsaktiver, som overstiger normale nedskrivninger	0	1.332.679
Nedskrivninger på anlægsaktiver	112.741	0
	<u>112.741</u>	<u>1.332.679</u>
Særlige poster indgår på følgende linjer i årsregnskabet:		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-112.741	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	169.063	-1.332.679
<b>Resultat af særlige poster netto</b>	<b><u>56.322</u></b>	<b><u>-1.332.679</u></b>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>4. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	67.728	0
Andre finansielle omkostninger	96.394	39.926
	<u>164.122</u>	<u>39.926</u>

## Noter

### 5. Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede koncessioner, patenter, licen- ser, varemær- ker samt lig- nende rettighe- der
Tilgang	984.743
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>984.743</b>
Årets nedskrivninger	112.741
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>112.741</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>872.002</b>

	31/12 2023	31/12 2022
<b>6. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	19.500.000	19.500.000
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>19.500.000</b>	<b>19.500.000</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-2.082.600	-1.735.500
Årets afskrivninger	-347.100	-347.100
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<b>-2.429.700</b>	<b>-2.082.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>17.070.300</b>	<b>17.417.400</b>

### 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.642.628	780.000	862.628	0
Deposita	62.500	0	62.500	0
	<b>1.705.128</b>	<b>780.000</b>	<b>925.128</b>	<b>0</b>

## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.643 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 17.070 t.kr.

### 9. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med KR Byg og Bolig Holding ApS, CVR-nr. 37290890, som er administrationsselskab 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 Byg og Bolig 2 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger ved drift af udlejningsejendom samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame og administration.

### 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 finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Immaterielle anlægsaktiver

#### Udviklingsprojekter, patenter og licenser

#### 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.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Overkurs ved emission

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

## 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 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.

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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.