



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

KROGSGAARD INVESTMENT II APS

HOLTEVEJ 13, 8000 AARHUS C

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2022

Peter Krogsgaard Jørgensen

CVR-NR. 41 10 20 39

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal for koncernen.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Koncern- og årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Egenkapitalopgørelse.....	12
Pengestrømsopgørelse.....	13
Noter.....	14-19
Anvendt regnskabspraksis.....	20-24

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Krogsgaard Investment II ApS Holtevej 13 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 41 10 20 39 Stiftet: 22. november 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Peter Krogsgaard Jørgensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Krogsgaard Investment II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29. juni 2022

Direktion:

Peter Krogsgaard Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Krogsgaard Investment II ApS

Konklusion

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Krogsgaard Investment II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen. Koncernregnskabet og årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 koncernregnskabet og årsregnskabet". Vi er uafhængige af koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for koncernregnskabet og årsregnskabet

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

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

Revisors ansvar for revisionen af koncernregnskabet og årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om koncernregnskabet og 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af koncernregnskabet og årsregnskabet.

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 koncernregnskabet og 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernens og 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 koncernregnskabet og 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 koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af koncernregnskabet og årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om koncernregnskabet og årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af koncernregnskabet og årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med koncernregnskabet og 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 koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 29. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Ulrik Moeslund Olsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35407

HOVED- OG NØGLETAL FOR KONCERNEN

	2021 tkr.	2020 tkr.
Resultatopgørelse		
Bruttoresultat.....	818.450	59.832
Driftsresultat før afskrivninger (EBITDA).....	-835	-293
Resultat af primær drift.....	818.143	59.824
Finansielle poster, netto.....	40.325	-7.056
Årets resultat før skat.....	858.468	52.525
Årets resultat.....	849.804	54.195
Årets resultat ekskl. minoritetsinteresser.....	638.642	41.254
Balance		
Balancesum.....	1.157.935	286.541
Egenkapital.....	1.132.466	283.162
Egenkapital ekskl. minoritetsinteresser.....	886.900	248.260
Pengestrømme		
Pengestrømme fra driftsaktivitet.....	462.676	-1.892
Pengestrømme fra investeringsaktivitet.....	-507.545	57.339
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet.....	-402	0
Pengestrømme i alt.....	-45.271	55.447
Investeringer i materielle anlægsaktiver.....	0	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte.....	1	1
Nøgletal		
Soliditetsgrad.....	76,6	86,6
Egenkapitalforrentning.....	120,1	21,9

Selskabet er i 2021 blevet koncernregnskabspligtig. Hoved- og nøgletaloversigten indeholder derfor kun 2 års hoved- og nøgletal.

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

Soliditetsgrad:	$\frac{\text{Egenkapital (ekskl. minoritetsinteresser)} \times 100}{\text{Samlede aktiver, ultimo}}$
Egenkapitalforrentning:	$\frac{\text{Resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Koncernen og moderselskabets formål er at eje kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Koncernens resultatopgørelsen for 2021 udviser et overskud på 849.804 tkr. mod et overskud på 54.195 tkr. i 2020. Koncernens egenkapital udgør 1.132.466 tkr. samt moderselskabets udgør 887.273 tkr.

Årets resultat sammenholdt med forventet udvikling

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende, og er positivt påvirket af avancer af kapitalandele i associerede selskaber.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for koncernens og selskabets finansielle stilling.

Miljøforhold

Selskabet anser ikke miljøpåvirkning som en væsentlig faktor for driften.

Forventninger til fremtiden

Selskabet og koncernens forventer også i de kommende år positive resultater fra investeringerne.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE I DATTERVIRKSOMHEDER, ASSO- CIEREDE VIRKSOMHEDER OG KAPITALINTERESSER.....	1	819.285	60.125	636.880	39.031
Andre driftsindtægter.....		175	229	0	0
Eksterne omkostninger.....		-1.010	-522	-115	-12
BRUTTORESULTAT.....		818.450	59.832	636.765	39.019
Andre driftsomkostninger.....		-57	-8	0	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-250	0	0	0
DRIFTSRESULTAT.....		818.143	59.824	636.765	39.019
Andre finansielle indtægter.....	2	41.669	3.673	2.886	2.904
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		0	-243	0	0
Andre finansielle omkostninger.....		-1.344	-10.729	-29	-40
RESULTAT FØR SKAT.....		858.468	52.525	639.622	41.883
Skat af årets resultat.....	3	-8.664	1.670	-608	-629
ÅRETS RESULTAT.....	4	849.804	54.195	639.014	41.254

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Investeringsejendomme.....		10.670	10.920	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	5	10.670	10.920	0	0
Kapitalandele i dattervirk- somheder.....		0	0	740.645	105.267
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		404.893	135.673	0	0
Kapitalandele i kapitalinteresser...		159.426	0	0	0
Andre værdipapirer.....		255.760	0	0	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		4.047	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver.....	6	824.126	135.673	740.645	105.267
ANLÆGSAKTIVER.....		834.796	146.593	740.645	105.267
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....		98	98	0	0
Varebeholdninger.....		98	98	0	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	0	146.957	144.841
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		19.665	58.631	0	0
Tilgodehavende hos kapitalinteresser.....		39	0	0	0
Udskudte skatteaktiver.....	8	0	1.567	0	0
Andre tilgodehavender.....		34.680	4.968	10	2.027
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	494	0	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		0	0	6.273	0
Tilgodehavender.....		54.384	65.660	153.240	146.868
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	7	239.925	187	0	0
Værdipapirer.....		239.925	187	0	0
Likvide beholdninger.....		28.732	74.003	409	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		323.139	139.948	153.649	146.868
AKTIVER.....		1.157.935	286.541	894.294	252.135

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	Koncernen		Moderselskabet	
		2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Selskabskapital.....		40	40	40	40
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....		67.586	126.416	710.096	74.718
Overført resultat.....		804.274	121.804	162.137	173.502
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		15.000	0	15.000	0
Minoritetsinteresser.....		245.566	34.902	0	0
EGENKAPITAL.....		1.132.466	283.162	887.273	248.260
Hensættelse til udskudt skat.....	8	70	0	0	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		70	0	0	0
Deposita.....		48	108	0	0
Langfristede gældsforpligtelser...	9	48	108	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		503	35	101	9
Selskabsskat.....		19.336	0	6.881	629
Anden gæld.....		5.512	3.236	39	3.237
Kortfristede gældsforpligtelser ...		25.351	3.271	7.021	3.875
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		25.399	3.379	7.021	3.875
PASSIVER.....		1.157.935	286.541	894.294	252.135
Eventualposter mv.	10				
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11				
Nærtstående parter	12				
Medarbejderforhold	13				

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Koncernen					
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	Minoritetsinteresser	I alt
Egenkapital 1. januar 2021..	40	126.416	121.802	0	34.902	283.160
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.....		819.286	-195.644	15.000	211.162	849.804
Transaktioner med ejere						
Ordinært udbytte.....					-498	-498
Andre lovpligtige bindinger						
Andre reg. af indre værdi....		-751.700	751.700			0
Overførsler						
Afgang/ophør.....		-126.416	126.416			0
Egenkapital 31. december 2021.....	40	67.586	804.274	15.000	245.566	1.132.466

	Moderselskabet				
	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi- metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40	74.718	173.501	0	248.259
Forslag til resultatdisponering, jf. note 4.		636.880	-12.866	15.000	639.014
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-1.502	1.502		0
Egenkapital 31. december 2021.....	40	710.096	162.137	15.000	887.273

PENGESTRØMSOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Koncernen	
	2021	2020
	tkr.	tkr.
Årets resultat.....	849.804	54.195
Tilbageførsel af realisationsavancer.....	414.886	0
Resultat af associerede virksomheder.....	-819.285	-60.125
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	250	0
Regulering af andre finansielle indtægter.....	-16.405	0
Skat af årets resultat tilbageført.....	8.664	-1.670
Øvrige reguleringer.....	0	49
Betalt selskabsskat.....	12.803	1.406
Ændring i tilgodehavender (ekskl. skat).....	9.215	754
Ændring i kortfristet gæld (ekskl. skat, skyldige afdrag og kassekredit)...	2.744	3.256
Andre pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter.....	0	243
PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET.....	462.676	-1.892
Køb af finansielle anlægsaktiver.....	-777.040	0
Salg af finansielle anlægsaktiver.....	9.257	0
Afdrag på langfristede udlån og værdipapirer.....	20.500	0
Andre pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter.....	239.738	57.339
PENGESTRØMME FRA INVESTERINGSAKTIVITET.....	-507.545	57.339
Andre ændringer i langfristet gæld.....	-60	0
Betalt udbytte i regnskabsåret.....	-498	0
Andre pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter.....	156	0
PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET.....	-402	0
ÆNDRING I LIKVIDER.....	-45.271	55.447
Likvider 1. januar.....	74.003	18.556
LIKVIDER 31. DECEMBER.....	28.732	74.003
Likvider 31. december specificeres således:		
Likvide beholdninger.....	28.732	74.003
LIKVIDER.....	28.732	74.003

NOTER

Note

	Koncernen		Moderselskabet		
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.	
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser					1
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder.....	0	0	636.880	39.031	
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.....	819.285	60.125	0	0	
	819.285	60.125	636.880	39.031	
Andre finansielle indtægter					2
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	0	0	2.877	2.904	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	41.669	3.673	9	0	
	41.669	3.673	2.886	2.904	
Skat af årets resultat					3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	7.027	0	608	629	
Regulering af udskudt skat.....	1.637	-1.670	0	0	
	8.664	-1.670	608	629	
Forslag til resultatdisponering					4
Foreslået udbytte for regnskabsåret. Henlæggelser til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	15.000	0	15.000	0	
Overført resultat.....	819.286	60.125	636.880	39.031	
Minoritetsinteressernes andel af dattervirksomheders resultat.....	-195.644	-18.871	-12.866	2.223	
	211.162	12.941	0	0	
	849.804	54.195	639.014	41.254	

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

5

	<u>Koncernen</u>
	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2021.....	10.353
Kostpris 31. december 2021.....	10.353
Opskrivninger 1. januar 2021.....	567
Årets opskrivninger	-250
Opskrivninger 31. december 2021.....	317
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	10.670

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>
	Lejligheder
Dagsværdi 31. december 2021.....	10.670.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-250.000

Dagsværdi for boligejendomme

Investeringsejendomme består af tre udlejningslejligheder i Aarhus C, som blev anskaffet i 2003, 2006 og 2018.

Boligejendomme anskaffet i 2003 og 2006 af boligejendommene vurderes til dagsværdi ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 47-84 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.129-1.496 kr., samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,38 % for begge lejligheder, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 3,38 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Aarhus C.

Boligejendom anskaffet i 2018 vurderet til dagsværdi 6.750 tkr. er solgt primo 2022 til 6.750 tkr.

NOTER

Note

Finansielle anlægsaktiver

6

	Koncernen	
	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i kapitalinteresser
Kostpris 1. januar 2021.....	9.257	0
Tilgang.....	337.307	159.426
Afgang.....	-9.257	0
Kostpris 31. december 2021.....	337.307	159.426
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	126.416	0
Udloddet resultat	-362.500	0
Årets resultat	356.451	0
Andre reguleringer.....	-52.386	0
Værdireguleringer 31. december 2021.....	67.981	0
Afskrivninger på goodwill.....	395	0
Af- og nedskrivninger på merværdier og goodwill 31. december 2021.....	395	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	404.893	159.426
	Koncernen	
	Andre værdi- papirer	Tilgodehavende hos associerede virksomheder
Tilgang.....	276.260	4.047
Afgang.....	-20.500	0
Kostpris 31. december 2021.....	255.760	4.047
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	255.760	4.047
	Moder- selskabet	
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	
Kostpris 1. januar 2021.....	30.549	
Kostpris 31. december 2021.....	30.549	
Værdireguleringer 1. januar 2021.....	74.718	
Udloddet resultat	-1.502	
Årets værdireguleringer	636.880	
Værdireguleringer 31. december 2021.....	710.096	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....	740.645	

NOTER
Note
**Finansielle anlægsaktiver (fortsat)
Kapitalandele i dattervirksomheder (tkr.)**

6

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Krogsgaard Invest ApS, Aarhus	918.624	780.456	75,1 %
Hannemor ApS, Aarhus	524.501	-372	75,1 %

Kapitalandele i associerede virksomheder (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
OM I ApS, Aarhus	46.514	119.046	34,03 %
OM II ApS, Aarhus	46.514	119.046	33,34 %
OM III ApS, Aarhus	517.686	274.770	34,87 %
OM IV ApS, Aarhus.....	277.730	-14	34,86 %
Mads Z A/S, Aarhus	3.991	7.882	21,25 %
EI Holding Komplementar ApS , Aarhus	38	-2	50 %

Kapitalandele i kapitalinteresser (tkr.)

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Ejerandel
Obton Invest A/S, Aarhus.....	1.077.571	1.734.899	11 %

Stemmerettighederne i P/Z Holding udgør 33,34%, hvorfor selskabet indgår i koncernen

Andre værdipapirer og kapitalandele

7

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

	<u>Koncernen</u>
	Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 31. december 2021.....	239.925
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	9.955

NOTER

Note

Hensættelse til udskudt skat

8

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på skattemæssigt fremført underskud, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver.

	Koncernen		Moderselskabet	
	2021 tkr.	2020 tkr.	2021 tkr.	2020 tkr.
Udskudt skat vedrører:				
Immaterielle anlægsaktiver.....	0	-11	0	0
Materielle anlægsaktiver.....	70	125	0	0
Skattemæssigt fremført underskud..	0	-1.681	0	0
	70	-1.567	0	0
Udskudt skat 1. januar.....	-1.567	103	0	0
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....	1.637	-1.670	0	0
Udskudt skat 31. december.....	70	-1.567	0	0

Langfristede gældsforpligtelser

9

	Koncernen			
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Deposita.....	48	0	48	108
	48	0	48	108

Eventualposter mv.

10

Eventualforpligtelser

Selskabet har forpligtet sig til at indskyde op til 60.526 tkr. i investeringsselskaber

Hæftelse i sambeskatningen

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 6.881 tkr. pr. balancedagen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11

Koncernen

Til sikkerhed for tredjemand er der stillet pant på 500 tkr. i investeringsejendom med bogført værdi på 6.750 tkr.

Derudover hæfter selskabet for 29 tkr. til ejerforeninger.

NOTER
Note
Nærtstående parter

12

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Direktør Peter Krogsgaard Jørgensen, Holtevej 13, 8000 Aarhus C, der er hovedaktionær.

Transaktioner med nærtstående parter

Selskabet har ikke haft transaktioner med nærtstående parter, der ikke er indgået på markedsmæssige vilkår. Jf. ÅRL § 98c, stk. 7 oplyses alene om transaktioner, som ikke er gennemført på normale markedsmæssige vilkår.

	Koncernen		Moderselskabet		
	2021	2020	2021	2020	
Medarbejderforhold					
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1	1	13

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Krogsgaard Investment II ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse C, mellemstor virksomhed.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskabet

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Krogsgaard Investment II ApS samt dattervirksomheder, hvori Krogsgaard Investment II ApS direkte eller indirekte besidder mere end 50 % af stemmerettighederne eller på anden måde har bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Koncernregnskabet er udarbejdet som et sammendrag af moderselskabets og dattervirksomheders årsregnskaber ved sammenlægning af ensartede regnskabsposter. Ved konsolideringen foretages fuld eliminering af koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, interne mellemværender og udbytter samt realiserede og urealiserede fortjenester og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i koncernregnskabet fra overtagelses- eller stiftelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes i den konsoliderede resultatopgørelse frem til afståelsestidspunktet. Sammenligningstal korrigeres ikke for nyhvervede, solgte eller afviklede virksomheder.

Overtagelsestidspunktet er det tidspunkt, hvor koncernen faktisk opnår kontrol over den erhvervede virksomhed.

Erhvervede virksomheder indregnes i koncernregnskabet efter overtagelsesmetoden, med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Der indregnes udskudt skat af de overtagne omvurderinger med undtagelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsesværdien og dagsværdi af overtagne identificerede aktiver og forpligtelser indregnes under immaterielle anlægsaktiver som goodwill og afskrives systematisk over resultatopgørelsen efter en individuel vurdering af den økonomiske levetid.

Negative forskelsbeløb indregnes i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet. Forskelsbeløbet fra erhvervede virksomheder udgør 68.023 tkr.

Transaktionsomkostninger, afholdt i forbindelse med erhvervelse af virksomheder, indregnes i resultatopgørelsen i afholdelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder udlignes med den forholdsmæssige andel af dattervirksomhedernes dagsværdi af nettoaktiver og forpligtelser på overtagelsestidspunktet.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis og med forholdsmæssig eliminering af urealiserede koncerninterne avancer og tab. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance og tab.

Minoritetsinteresser

I koncernregnskabet indregnes dattervirksomheders regnskabsposter 100 %. Minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat og egenkapital præsenteres særskilt i henholdsvis resultatdisponering og under egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved udlejning.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens og selskabets aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, tab på debitorer mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I ejerskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders og associerede virksomheders resultat opgjort efter moderskabets regnskabspraksis og med fuld eliminerings af urealiserede interne avancer og tab og fradrag af afskrivning på merværdier og goodwill opstået ved købsprisallokering på overtagelsestidspunktet.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele af dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Udbytte fra kapitalandele af kapitalinteresser indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer. Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode, der anses som en målemetode.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i kapitalinteresser måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden med omvurdering af alle identificerede aktiver og forpligtelser til dagsværdi på overtagelsesdagen. Dagsværdien er opgjort på baggrund af handler på et aktivt marked, alternativt beregnet ved anvendelse af almindeligt accepterede værdiansættelsesmodeller. Ved beregning af dagsværdi på investeringsejendomme er gjort anvendelse af en discounted cash flow model på baggrund af tilbagediskontering af den fremtidige indtjening. Driftsmidler er opført til dagsværdi på baggrund af indhentede valuarvurderinger, som bygger på en samlet vurdering af maskinparken. Overtagelsesdagen er det tidspunkt, hvor selskabet faktisk opnår kontrol over den overtagne virksomhed

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 20 år. Afskrivningsperioden er foretaget ud fra en vurdering af den erhvervede virksomheds markedsposition og indtjeningsprofil samt branchemæssige forhold.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomheders og associerede virksomheders underbalance.

Andre værdipapirer omfatter obligationer og pantebreve, der forventes beholdt til udløb, og måles til amortiseret kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. For kapitalandele opgøres kapitalværdien til selskabets andel i nutidsværdien af de nettopengestrømme, som dattervirksomheden forventes at skabe gennem sine aktiviteter og fra salg af aktiver efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Andre værdipapirer måles til kostpris i det omfang en tilnærmet salgsværdi ikke kan opgøres pålideligt.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat 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.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Under henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse. Der er udarbejdet en pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømmene for året fordelt på driftsaktivitet, investeringsaktivitet og finansieringsaktivitet for året, årets forskydning i likvider samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driftsaktivitet:

Pengestrømme fra driftsaktivitet opgøres som årets resultat reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital samt betalt selskabsskat.

Pengestrømme fra investeringsaktivitet:

Pengestrømme fra investeringsaktivitet omfatter betaling i forbindelse med køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet:

Pengestrømme fra finansieringsaktivitet omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af aktiekapital og omkostninger forbundet hermed samt optagelse af lån samt afdrag på rentebærende gæld og betaling af udbytte til selskabsdeltagere.

Likvider:

Likvider omfatter likvide beholdninger og kassekredit.