



**KROG-INVEST APS  
ÅVEJ 5  
FRØRUP**

**CVR. NR. 42 03 89 89**

**ÅRSRAPPORT 2022**

**(2. regnskabsår)**

**Fremlagt og godkendt på den  
ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2023**

---

Søren Birkholm Krog  
dirigent



## LEDELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af selskabets aktiviteter.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frørup, den 21. juni 2023

**Direktion**

---

Søren Birkholm Krog



## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til ledelsen i Krog-Invest ApS

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

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 21. juni 2023

**N.G. CHRISTENSEN**  
**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**  
**CVR nr. 38 69 59 16**

Nicolai Groth-Christensen  
statsaut. revisor  
mne34124



## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er opgjort til et underskud på kr. 106.574, hvilket er som forventet.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 3.760.388 og en negativ egenkapital på kr. 117.485. Selskabet forventer at reetablere egenkapitalen med kommende års resultater.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med lejeperioden.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse af ejendomme, ejendomsskatter, forsikringer og administration m.v.

#### Bruttofortjeneste

I den eksterne årsrapport har selskabet valgt at sammendrage posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger under betegnelsen bruttofortjeneste.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger vedrører renter til pengeinstitut, kapitalejer samt låneomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af regulering af udskudt skatteaktiv.

Selskabet er sambeskattet med Krog-Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til deres skattepligtige indkomst og med fuld fordeling vedrørende skattemæssige underskud.



## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme er målt til anskaffelsessum med fradrag af afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som anskaffelsessum med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivets forventede brugstid:

Ejendomme - 40 år - Scrapværdi 40 %.

Der har ikke været indikationer på værdiforringelse i regnskabsåret.

### **Omsætningsaktiver**

Tilgodehavender fra salg er målt til nominel værdi efter fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter en individuel vurdering.

Der er beregnet et udskudt skatteaktiv svarende til 22% af det fremførselsberettigede underskud samt midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige- og skattemæssige afskrivninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til nominel værdi.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2022 - 31. DECEMBER 2022**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021 t.kr.</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>5.971</b>	<b>-15</b>
Afskrivninger af anlægsaktiver	<u>-36.494</u>	<u>-15</u>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-30.523</b>	<b>-30</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører tilknyttet virksomhed	-9.173	-8
Andre finansielle omkostninger	<u>-87.982</u>	<u>-22</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-127.678</b>	<b>-60</b>
Skat af årets resultat	<u>21.104</u>	<u>9</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-106.574</u></b>	<b><u>-51</u></b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>-106.574</u>	<u>-51</u>
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b><u>-106.574</u></b>	<b><u>-51</u></b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

		<b>AKTIVER</b>	
<b>Noter</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
			<b>t.kr.</b>
	Grunde og bygninger	<u>3.715.898</u>	<u>1.676</u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>3.715.898</b></u>	<u><b>1.676</b></u>
	Andre tilgodehavender	14.145	0
	Udskudt skatteaktiv	<u>30.345</u>	<u>9</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>44.490</b></u>	<u><b>9</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>1</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>44.490</b></u>	<u><b>10</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><u><b>3.760.388</b></u></u>	<u><u><b>1.686</b></u></u>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**

**PASSIVER**

<b>Noter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> <b>t.kr.</b>
Anpartskapital	40.000	40
Overført resultat	-157.485	-51
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>-117.485</u></b>	<b><u>-11</u></b>
1		
Gæld til kreditinstitut m.v.	1.195.861	429
Deposita	<u>81.302</u>	<u>6</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>1.277.163</u></b>	<b><u>435</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld	57.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.302	5
Gæld til kreditinstitut m.v.	1.682.773	0
Anden gæld	0	567
Gæld til tilknyttede virksomheder	466.233	461
Gæld til ledelsen	<u>375.902</u>	<u>229</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>2.600.710</u></b>	<b><u>1.262</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b><u>3.877.873</u></b>	<b><u>1.697</u></b>
<b>PASSIVER</b>	<b><u>3.760.388</u></b>	<b><u>1.686</u></b>

2 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

3 **Eventualforpligtelser**

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
Saldo 1/1 2022	40.000	-50.911	0	-10.911
Overført resultat	<u>0</u>	<u>-106.574</u>	<u>0</u>	<u>-106.574</u>
Egenkapital 31/12 2022	<u><u>40.000</u></u>	<u><u>-157.485</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-117.485</u></u>

## NOTER

	2022	2021
<b>1 GÆLD TIL KREDITINSTITUT M.V.</b>		<b>t.kr.</b>
Frørup Andelskasse 59607501232	598.325	435
Frørup Andelskasse 59607503972	199.850	
Frørup Andelskasse 59607503501	118.345	
Frørup Andelskasse 59607503493	355.570	
Amortiserede låneomkostninger	-18.729	-6
Overført til kortfristet gæld	<u>-57.500</u>	
	<u>1.195.861</u>	<u>429</u>

Af den samlede gæld forfalder kr. 954.000 efter mere end 5 år.

## 2 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebrev nom. kr. 2.980.000 i grunde og bygninger. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi, kr. 3.715.898.

## 3 EVENTUALFORPLIGELSER

Selskabet er sambeskattet med Krog-Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter. Hæftelsen fremgår af administrationsselskabets årsrapport.