

Krog Ejendomme ApS

Kraghave Gaabensevej 1
4800 Nykøbing F

CVR.nr.: 38 32 37 33

ÅRSRAPPORT 2024

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
30. juni 2025

Sandra Garde Krog
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024	10.
Balance pr. 31/12 2024	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

Krog Ejendomme ApS

Kraghave Gaabensevej 1
4800 Nykøbing F

CVR.nr.: 38 32 37 33

Regnskabsperiode: 1/1 2024 - 31/12 2024

Stiftelsesdato: 11/1 2017

Direktion

Sandra Garde Krog

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Krog Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 29. juni 2025

Direktion

.....
Sandra Garde Krog

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerheder ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 9.900.000 kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætning, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2024 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Ydelser på leasingkontrakter, hvor selskabet ikke har de væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (operationel leasing) indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Ydelserne indgår i posten andre eksterne omkostninger.

Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualforpligtelser.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskætningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	1- 5 år	0-30 %

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver, der ikke indregnes som kapitalandele, indregnes til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationseværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2024 - 31/12 2024

Note	2024	2023
BRUTTOFORTJENESTE	871.653	620.997
1 Personaleomkostninger	-522.150	-458.244
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-13.402
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT FØR DAGSVÆRDIREGULERING	349.503	149.351
3 Dagsværdiregulering investeringsejendomme	966.331	1.480.527
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.315.834	1.629.878
Andre finansielle indtægter	10.725	314
Andre finansielle omkostninger	-185.985	-137.366
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	1.140.574	1.492.826
4 Skat af årets resultat	-255.877	-329.623
ÅRETS RESULTAT	884.697	1.163.203
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	884.697	1.163.203
I ALT	884.697	1.163.203

Balance pr. 31/12 2024
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
3 Investeringsejendomme	9.900.000	8.700.000
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.900.000</u>	<u>8.700.000</u>
Øvrige finansielle anlægsaktiver	<u>111.800</u>	<u>37.667</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>111.800</u>	<u>37.667</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>10.011.800</u>	<u>8.737.667</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	339.098	642.139
Andre tilgodehavender	<u>25.405</u>	<u>3.917</u>
Tilgodehavender i alt	<u>364.503</u>	<u>646.056</u>
Likvide beholdninger	<u>654.151</u>	<u>3.919</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.018.654</u>	<u>649.975</u>
AKTIVER I ALT	<u>11.030.454</u>	<u>9.387.642</u>

Balance pr. 31/12 2024
Passiver

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	5.770.234	4.885.537
EGENKAPITAL I ALT	5.820.234	4.935.537
4 Hensættelser til udskudt skat	1.558.588	1.342.619
Hensatte forpligtelser i alt	1.558.588	1.342.619
5 Anden langfristet gæld	1.645.036	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.645.036	0
5 Kortfristet del af langfristet gæld	57.224	0
Gæld til kreditinstitutter	0	332.471
Leverandører af varer og tjenesteydelser	644.875	666.099
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	768.860	1.736.509
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	535.637	374.407
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.006.596	3.109.486
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	3.651.632	3.109.486
PASSIVER I ALT	11.030.454	9.387.642
6 Eventualforpligtelser		

NOTER

Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

Gager og lønninger

Pensionsbidrag

Andre omkostninger til social sikring

<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>1,5</u>	<u>1,5</u>
505.891	443.727
6.552	6.816
9.707	7.701
<u>522.150</u>	<u>458.244</u>

Note 2 - Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2024

Tilgang

Afgang

Kostpris 31. december 2024

Afskrivninger 1. januar 2024

Afskrivninger vedrørende afgang

Årets afskrivninger

Afskrivninger 31. december 2024

Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024

Afskrivninger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Afskrivninger i alt

<u>2024</u>	<u>2023</u>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>192.240</u>
	0
	0
	<u>192.240</u>
	192.240
	0
	0
	<u>192.240</u>
	<u>0</u>
<u>2024</u>	<u>2023</u>
<u>0</u>	<u>13.402</u>
<u>0</u>	<u>13.402</u>

NOTER

Note 3 - Investeringsejendomme	2024	2023
Investeringsejendomme		
Anskaffelsessum primo	2.547.800	2.128.328
Tilgang i året	328.656	419.472
Afgang i året	-97.988	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>2.778.468</u>	<u>2.547.800</u>
Dagsværdireguleringer primo	6.152.200	4.671.673
Regulering til dagsværdi	969.332	1.480.527
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi	0	0
Akkumulerede regulering til dagsværdi ultimo	<u>7.121.532</u>	<u>6.152.200</u>
Bogført værdi investeringsejendomme ultimo	<u>9.900.000</u>	<u>8.700.000</u>

Selskabets investeringsejendommene er beboelsesejendomme med 37 lejemål beliggende i Ringsted. Investeringsejendomme er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100 % udlejet til en årlige leje, efter omkostningsbestemt budget, tkr. 1.649. Der er ikke kalkuleret med tomgang, da ejendommene administreres efter reglerne for omkostningsbestemt leje.

Da ejendommene er underlagt omkostningsbestemt husleje og der derfor bliver henlagt til §119 og §120, så bliver ejendommene løbende renoveret, så der kan opretholdes den nuværende lejeindtægt

Afkastkravet udgør 8 % pr. statusdagen

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 4 - Skat	2024	2023
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	39.908	3.234
Regulering af udskudt skat	215.969	326.389
	<u>255.877</u>	<u>329.623</u>

Note 5 - Anden langfristet gæld	Gæld i alt 31/12 2024	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditforening	1.702.260	57.224	1.645.036	1.416.140
	<u>1.702.260</u>	<u>57.224</u>	<u>1.645.036</u>	<u>1.416.140</u>

NOTER

Note 6 - Eventualforpligtelser

Selskabet har operationel leasing med en restløbtid på 6-24 mdr. med samlet forpligtigelse på t.kr. 220

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Sandra Krog Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.