

Kragemosegaard A/S

Elmevej 5
4684 Holmegaard
CVR-nr. 26772451

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2017

Dirigent



Navn: Claus Johansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2016	5
Balance pr. 31.12.2016	6
Egenkapitalopgørelse for 2016	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kragemosegaard A/S

Elmevej 5

4684 Holmegaard

CVR-nr.: 26772451

Stiftet: 05.09.2002

Hjemsted: Holmegaard

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Telefon: 55548040

Bestyrelse

Claus Johansen, Formand

Hans Henrik Larsen

Marianne Teglstrup Johansen

Direktion

Hans Henrik Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kindhestegade 4-6

4700 Næstved

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Kragemosegaard A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holmegaard, den 27.04.2017

Direktion



Hans Henrik Larsen

Bestyrelse



Claus Johansen
Formand



Hans Henrik Larsen



Marianne Peglstrup Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Kragemosegaard A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Kragemosegaard A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

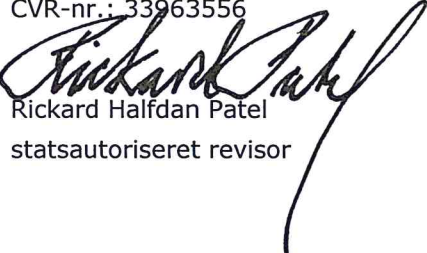
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Næstved, den 27.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Rickard Halfdan Patel

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt aktiviteter beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets ordinære resultat er som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 14,7 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat se de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		966.740	958.545
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		130.398	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	23.742
Driftsresultat		1.097.138	982.287
Andre finansielle omkostninger	2	(304.283)	(290.063)
Resultat før skat		792.855	692.224
Skat af årets resultat	3	(150.964)	(753.452)
Årets resultat		641.891	(61.228)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		641.891	(61.228)
		641.891	(61.228)

Balance pr. 31.12.2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		14.771.000	14.640.602
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>14.771.000</u>	<u>14.640.602</u>
 Anlægsaktiver		 <u>14.771.000</u>	 <u>14.640.602</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 48.302	 52.565
Andre tilgodehavender		<u>10.407</u>	<u>9.864</u>
Tilgodehavender		<u>58.709</u>	<u>62.429</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>58.709</u>	 <u>62.429</u>
 Aktiver		 <u>14.829.709</u>	 <u>14.703.031</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		522.726	(119.165)
Egenkapital		<u>1.022.726</u>	<u>380.835</u>
Gæld til realkreditinstitutter		10.088.165	10.481.290
Langfristede gældsforpligtelser		<u>10.088.165</u>	<u>10.481.290</u>
Gæld til realkreditinstitutter		415.397	411.251
Bankgæld		1.916.499	2.249.562
Modtagne forudbetalinger fra kunder		569.219	584.268
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.430	68.132
Skyldig selskabsskat		405.257	254.293
Anden gæld		288.016	273.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.718.818</u>	<u>3.840.906</u>
Gældsforpligtelser		<u>13.806.983</u>	<u>14.322.196</u>
Passiver		<u>14.829.709</u>	<u>14.703.031</u>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(119.165)	380.835
Årets resultat	0	641.891	641.891
Egenkapital ultimo	500.000	522.726	1.022.726

Noter

1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 14,7 mio.kr. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat se de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio.kr., jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

	2016	2015
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	304.283	290.063
	304.283	290.063
	2016	2015
	kr.	kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	150.964	162.728
Ændring af udskudt skat	0	662.133
Regulering vedrørende tidligere år	0	(71.409)
	150.964	753.452
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
	kr.	inventar
	kr.	kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	17.507.515	15.375
Kostpris ultimo	17.507.515	15.375
Af- og nedskrivninger primo	0	(15.375)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(15.375)
Dagsværdireguleringer primo	(2.866.913)	0
Årets dagsværdireguleringer	130.398	0
Dagsværdireguleringer ultimo	(2.736.515)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	14.771.000	0

Noter

Selskabet ejer en investeringsejendom beliggende i Fensmark, 4684 Holmegaard.

Ejendommen har et samlet boligareal på 1.447m² og er opdelt i 16 boliglejemål. Ejendommen er 100 % udlejet pr. 31.12.2016

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model.

Selskabets udlejning af boliger baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private herunder ift. opsigelsesvarsel. Den årlige leje udgør ca. t.kr. 1.300 pr. 31.12.2016.

Afkastkravet for boligejendommen er fastsat ud fra faktorer som bl.a. beliggenhed og stand og ligger på ca. 7 %.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 1 mio. kr.

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

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for bank er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af t.kr. 2.000. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør t.kr. 14.771.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 10.504 er tinglyst pant t.kr 14.338 i ejendommen med en regnskabsmæssig værdi t.kr. 14.771

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Bortset fra gæld til realkreditinstitutter som i overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser, amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme over gældens restløbetid med udgangspunkt i dagsværdien pr. 31.12.2015 uden tilpasning af sammenligningstallene.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter er den opkrævede leje for regnskabsåret og måles til dagsværdi af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 den forventede pengestrøm fra ejendommen. 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 ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.