

Kromann Laschewski Ejendomme ApS

Fortevej 92B, 8240 Risskov

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 32 77 26 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2017..

Kaj Kromann Laschewski
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

1 Ledespåtegning

Selskabsoplysninger

2 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

3 Anvendt regnskabspraksis

6 Resultatopgørelse

7 Balance

9 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Kromann Laschewski Ejendomme 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. februar 2017

Direktion

Kaj Kromann Laschewski

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kromann Laschewski Ejendomme ApS
Fortevej 92B
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 77 26 76

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Kaj Kromann Laschewski

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kromann Laschewski Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 ressourcer 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 kontant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelige kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af dagsværdien er beskrevet i noterne.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelser til pensioner og lignende forpligtelser samt andre hensatte forpligtelser.

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retlig og faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	192.513	42.333
Andre finansielle indtægter	878	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-83.058</u>	<u>-20.468</u>
Resultat før skat	110.333	21.865
3 Skat af årets resultat	<u>-24.266</u>	<u>-5.170</u>
Årets resultat	86.067	16.695
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>86.067</u>	<u>16.695</u>
Disponeret i alt	86.067	16.695

Balance 30. september

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>3.973.410</u>	<u>1.600.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.973.410</u>	<u>1.600.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.973.410</u>	<u>1.600.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>57</u>	<u>102.131</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>57</u>	<u>102.131</u>
	Aktiver i alt	<u>3.973.467</u>	<u>1.702.131</u>

Balance 30. september

Passiver		2016	2015
<u>Note</u>		<u> </u>	<u> </u>
	Egenkapital		
5	Virksomhedskapital	80.000	80.000
6	Overført resultat	87.729	1.662
	Egenkapital i alt	<u>167.729</u>	<u>81.662</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelser til udskudt skat	70.000	48.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>70.000</u>	<u>48.000</u>
	Gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.677.329	1.100.000
	Deposita	70.198	35.400
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.747.527</u>	<u>1.135.400</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	14.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	95.351	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	735.501	402.817
	Selskabsskat	3.343	1.077
	Anden gæld	133.616	33.175
	Periodeafgrænsningsposter	6.400	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>988.211</u>	<u>437.069</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.735.738</u>	<u>1.572.469</u>
	Passiver i alt	<u>3.973.467</u>	<u>1.702.131</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**10 Eventualposter**

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Virksomhedens væsentligste aktivitet og økonomiske forhold		
Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendom.		
Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringerne indregnes i resultatopgørelsen.		
Selskabet foretager årligt individuel måling af hver enkel ejendom, ud fra en skønnet handelsværdi/dagsværdi, på baggrund af lignende handlinger i området.		
Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien på investeringsejendomme.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	20.008	5.850
Andre finansielle omkostninger	<u>63.050</u>	<u>14.618</u>
	<u>83.058</u>	<u>20.468</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	2.266	5.170
Årets regulering af udskudt skat	<u>22.000</u>	<u>0</u>
	<u>24.266</u>	<u>5.170</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	1.381.491	1.381.491
Tilgang i årets løb	<u>2.273.410</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>3.654.901</u>	<u>1.381.491</u>
Regulering til dagsværdi primo	218.509	218.509
Årets regulering til dagsværdi	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>318.509</u>	<u>218.509</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.973.410</u>	<u>1.600.000</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>		
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000		
	80.000	80.000		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.662	134.967		
Årets overførte overskud eller underskud	86.067	16.695		
Koncerntilskud	0	100.000		
Regulering	0	-250.000		
	87.729	1.662		
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret				
Udbytte primo	0	100.000		
Udloddet udbytte	0	-100.000		
	0	0		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/9 2016	Gæld i alt 30/9 2015
Gæld til realkreditinstitutter	14.000	2.621.329	2.705.329	1.100.000
Deposita	0	70.198	70.198	35.400
	14.000	2.691.527	2.775.527	1.135.400

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.691.329 kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.973.410 kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 275.000 kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

10. Eventualposter Eventualforpligtelser

Ingen.