

Kromann Laschewski Ejendomme ApS

Fortevej 92B, 8240 Risskov

Årsrapport for

2017/18

CVR-nr. 32 77 26 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. marts 2019.

Kaj Kromann Laschewski

dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger
1 Ledespåtegning

Ledelsesberetning
2 Selskabsoplysninger
3 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018
4 Anvendt regnskabspraksis
7 Resultatopgørelse
8 Balance
10 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 12. marts 2019

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendom.

Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet foretager årligt individuel måling af hver enkelt ejendom, ud fra en skønnet handelsværdi/dagsværdi, på baggrund af en forenklet afkastbaseret model, for handler i området.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien på investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 126.149 kr. mod 134.757 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 115.743 kr. mod 129.346 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kromann Laschewski Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører 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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indeholder renter. Finansielle 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 i egenkapitalen.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

Andre 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 nettorealisation sværdi eller dagsværdi, hvor opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	126.149	134.757
Værdiregulering af investeringsejendomme	100.000	100.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-77.295</u>	<u>-68.935</u>
Resultat før skat	148.854	165.822
2 Skat af årets resultat	<u>-33.111</u>	<u>-36.476</u>
Årets resultat	<u>115.743</u>	<u>129.346</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>115.743</u>	<u>129.346</u>
Disponeret i alt	<u>115.743</u>	<u>129.346</u>

Balance 30. september

Aktiver	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note		
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	<u>4.173.410</u>	<u>4.073.410</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.173.410</u>	<u>4.073.410</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>4.173.410</u>	<u>4.073.410</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>34.261</u>	<u>857</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>34.261</u>	<u>857</u>
Aktiver i alt	<u>4.207.671</u>	<u>4.074.267</u>

Balance 30. september

Passiver		
Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	<u>332.819</u>	<u>217.075</u>
Egenkapital i alt	<u>412.819</u>	<u>297.075</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>114.000</u>	<u>92.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>114.000</u>	<u>92.000</u>
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.649.655	2.663.490
Deposita	<u>74.900</u>	<u>74.900</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.724.555</u>	<u>2.738.390</u>
Gældsforpligtelser	14.000	14.000
Gæld til pengeinstitutter	0	96.330
Gæld til tilknyttede virksomheder	880.398	741.677
Selskabsskat	25.630	16.819
Anden gæld	29.669	71.476
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.600</u>	<u>6.500</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>956.297</u>	<u>946.802</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.680.852</u>	<u>3.685.192</u>
Passiver i alt	<u>4.207.671</u>	<u>4.074.267</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>77.295</u>	<u>68.935</u>
	<u>77.295</u>	<u>68.935</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	11.111	14.476
Årets regulering af udskudt skat	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
	<u>33.111</u>	<u>36.476</u>
	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>

3. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 3%

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
3,25	3.852	4.173	-321
2,75	4.545	4.173	372

Noter

	<u>30/9 2018</u>	<u>30/9 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	217.076	87.729
Årets overførte overskud eller underskud	<u>115.743</u>	<u>129.346</u>
	<u>332.819</u>	<u>217.075</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.663.655	2.677.490
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-14.000</u>	<u>-14.000</u>
	<u>2.649.655</u>	<u>2.663.490</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.374.655</u>	<u>2.473.489</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.649.655 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 4.173.410 t.kr.

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