

**Kromann Laschewski Ejendomme ApS**

**Fortevej 92B, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2016/17**

---

**CVR-nr. 32 77 26 76**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. januar 2018.

  
Kaj Kromann Laschewski

dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>
4	Anvendt regnskabspraksis
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Noter

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 21. januar 2018

**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 234.757 kr. mod 192.513 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 129.346 kr. mod 86.067 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.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste 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 kurstab 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

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".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsjendomme 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.

### **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 nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, hvor opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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



## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>234.757</b>	<b>192.513</b>
Andre finansielle indtægter	0	878
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-68.935</u>	<u>-83.058</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>165.822</b>	<b>110.333</b>
2 Skat af årets resultat	<u>-36.476</u>	<u>-24.266</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>129.346</u></b>	<b><u>86.067</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>129.346</u>	<u>86.067</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>129.346</u></b>	<b><u>86.067</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3 Investeringsejendomme		<u>4.073.410</u>	<u>3.973.410</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>4.073.410</u>	<u>3.973.410</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>4.073.410</u></b>	<b><u>3.973.410</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Likvide beholdninger		<u>857</u>	<u>57</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>857</u></b>	<b><u>57</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>4.074.267</u></b>	<b><u>3.973.467</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	<u>217.075</u>	<u>87.729</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>297.075</u></b>	<b><u>167.729</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	<u>92.000</u>	<u>70.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>92.000</u></b>	<b><u>70.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.663.490	2.677.329
Deposita	<u>74.900</u>	<u>70.198</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.738.390</u>	<u>2.747.527</u>
Gældsforpligtelser	14.000	14.000
Gæld til pengeinstitutter	96.330	95.351
Gæld til tilknyttede virksomheder	741.677	735.501
Selskabsskat	16.819	3.343
Anden gæld	71.476	133.616
Periodeafgrænsningsposter	<u>6.500</u>	<u>6.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>946.802</u>	<u>988.211</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.685.192</u></b>	<b><u>3.735.738</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.074.267</u></b>	<b><u>3.973.467</u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

---

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	20.008
Andre finansielle omkostninger	<u>68.935</u>	<u>63.050</u>
	<b><u>68.935</u></b>	<b><u>83.058</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	14.476	2.266
Årets regulering af udskudt skat	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
	<b><u>36.476</u></b>	<b><u>24.266</u></b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Værdiansættelsen sker med udgangspunkt i en afkastbaseret model, med en afkast-% på 3-4 %.		
Ejendommene er fuldt udlejet.		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>80.000</u></b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	87.729	1.662
Årets overførte overskud eller underskud	<u>129.346</u>	<u>86.067</u>
	<b><u>217.075</u></b>	<b><u>87.729</u></b>

## Noter

---

	<u>30/9 2017</u>	<u>30/9 2016</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.677.490	2.691.329
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-14.000</u>	<u>-14.000</u>
	<b><u>2.663.490</u></b>	<b><u>2.677.329</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.493.489</u>	<u>2.621.329</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.677.490 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 4.073.410 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.