

Kromann Laschewski Ejendomme ApS

Fortevej 92B, 8240 Risskov

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 32 77 26 76

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. marts 2021.

Kaj Kromann Laschewski
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
	Ledelsesberetning
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020
4	Anvendt regnskabspraksis
7	Resultatopgørelse
8	Balance
10	Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019/20 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 28. februar 2021

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 132.689 kr. mod 124.254 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 72.414 kr. mod 102.516 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 varmeregnskabet 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 indtægter og 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 såvel immaterielle som 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 ejendommens 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 ejendommens 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste	132.689	124.254
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	50.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-39.859</u>	<u>-42.738</u>
Resultat før skat	92.830	131.516
3 Skat af årets resultat	<u>-20.416</u>	<u>-29.000</u>
Årets resultat	<u>72.414</u>	<u>102.516</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>72.414</u>	<u>102.516</u>
Disponeret i alt	<u>72.414</u>	<u>102.516</u>

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	4.223.410	4.223.410
Materielle anlægsaktiver i alt	4.223.410	4.223.410
Anlægsaktiver i alt	4.223.410	4.223.410
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	66.689	22.338
Omsætningsaktiver i alt	66.689	22.338
Aktiver i alt	4.290.099	4.245.748

Balance 30. september

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	507.748	435.334
Egenkapital i alt	587.748	515.334
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	125.000	125.000
Hensatte forpligtelser i alt	125.000	125.000
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	2.540.501	2.624.720
Deposita	78.500	78.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.619.001	2.703.220
Kortfristet del af langfristet gæld	53.919	23.683
Gæld til tilknyttede virksomheder	853.899	837.156
Selskabsskat	36.122	27.706
Anden gæld	6.242	5.481
Periodeafgrænsningsposter	8.168	8.168
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	958.350	902.194
Gældsforpligtelser i alt	3.577.351	3.605.414
Passiver i alt	4.290.099	4.245.748

1 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1. Oplysninger om dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Dagsværdi ultimo		<u>4.223.410</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>39.859</u>	<u>42.738</u>
	<u>39.859</u>	<u>42.738</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	20.416	18.000
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>11.000</u>
	<u>20.416</u>	<u>29.000</u>
4. 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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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	3.898.554	4.223.410	-324.856
	2,75	4.607.382	4.213.410	383.972
			<u>30/9 2020</u>	<u>30/9 2019</u>
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
			80.000	80.000
6. Overført resultat				
Overført resultat primo			435.334	332.818
Årets overførte overskud eller underskud			<u>72.414</u>	<u>102.516</u>
			507.748	435.334
7. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt			2.594.420	2.648.403
Heraf forfalder inden for 1 år			<u>-53.919</u>	<u>-23.683</u>
			2.540.501	2.624.720
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			<u>2.324.825</u>	<u>2.383.345</u>
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.571 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2020 udgør 4.223 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.