

**Kromann Laschewski Ejendomme ApS**

**Fortevej 92B, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2021/22**

---

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2023.

---

Kaj Kromann Laschewski  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
	<b>Ledelsesberetning</b>
2	Selskabsoplysninger
3	Ledelsesberetning
	<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>
4	Resultatopgørelse
5	Balance
7	Egenkapitalopgørelse
8	Noter
10	Anvendt regnskabspraksis

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 24. marts 2023

**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 134.679 kr. mod 103.298 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 61.275 kr. mod 69.179 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>134.679</b>	<b>103.298</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	50.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-56.134</u>	<u>-64.419</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>78.545</b>	<b>88.879</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-17.270</u>	<u>-19.700</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>61.275</u></b>	<b><u>69.179</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>61.275</u>	<u>69.179</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>61.275</u></b>	<b><u>69.179</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	4.273.410	4.273.410
Materielle anlægsaktiver i alt	4.273.410	4.273.410
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.273.410</b>	<b>4.273.410</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	199.000	0
Tilgodehavender i alt	199.000	0
Likvide beholdninger	54.282	25.081
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>253.282</b>	<b>25.081</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.526.692</b>	<b>4.298.491</b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	638.202	576.927
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>718.202</b>	<b>656.927</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	136.000	136.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>136.000</b>	<b>136.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.436.524	2.488.944
Deposita	88.200	90.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.524.724	2.579.644
Kortfristet del af langfristet gæld	52.700	52.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.053.781	828.016
Selskabsskat	13.092	23.822
Anden gæld	20.966	21.382
Periodeafgrænsningsposter	7.227	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.147.766	925.920
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.672.490</b>	<b>3.505.564</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.526.692</b>	<b>4.298.491</b>

1 Oplysninger om dagsværdi

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	80.000	507.748	587.748
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>69.179</u>	<u>69.179</u>
Egenkapital 1. oktober 2021	80.000	576.927	656.927
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>61.275</u>	<u>61.275</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>638.202</u></b>	<b><u>718.202</u></b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Oplysninger om dagsværdi</b>		
		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>4.273.410</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	56.134	64.419
	<u>56.134</u>	<u>64.419</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	17.270	8.700
Årets regulering af udskudt skat	0	11.000
	<u>17.270</u>	<u>19.700</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.654.901	3.654.901
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>3.654.901</u>	<u>3.654.901</u>
Regulering til dagsværdi primo	618.509	568.509
Årets regulering til dagsværdi	0	50.000
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<u>618.509</u>	<u>618.509</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.273.410</u>	<u>4.273.410</u>

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 3,35%

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

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
3,10	4.618.032	4.273.410	344.622
3,60	3.976.639	4.273.410	-296.771

### 5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.489.224	2.541.644
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-52.700</u>	<u>-52.700</u>
	<u>2.436.524</u>	<u>2.488.944</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.211.578</u>	<u>2.270.795</u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.489 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør 4.273 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 275 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

### 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”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 acontoskatter.

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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 nettorealisationseværdi.

### Hensatte forpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.