
H. Kragelund A/S

Faurskovvej 22, 8370 Hadsten

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

CVR-nr. 32 90 13 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/9 2019

Niels Winther
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april 5

Balance 30. april 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 for H. Kragelund A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. september 2019

Direktion

Helge Kragelund

Bestyrelse

Helge Kragelund

Tove Kragelund
formand

Niels Winther

Anders Kragelund

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i H. Kragelund A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for H. Kragelund A/S for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerers Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 26. september 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Susanne Varrisboel

statsautoriseret revisor

mne21408

Selskabsoplysninger

Selskabet	H. Kragelund A/S Fauerskovvej 22 8370 Hadsten CVR-nr.: 32 90 13 28 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Fauerskov
Hovedaktionær	Helge Kragelund, Fauerskovvej 22, 8370 Hadsten Ejer 99,3 %
Datterselskaber	Fauerskov Hovedgård ApS, Fauerskovvej 22, Hadsten (ejerandel 100 %) Juuls Gaard ApS, Fauerskovvej 22, Hadsten (ejerandel 100 %) Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov, Fauerskovvej 22, Hadsten (ejerandel 100 %)
Bestyrelse	Helge Kragelund Tove Kragelund, formand Niels Winther Anders Kragelund
Direktion	Helge Kragelund
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Advokat Niels Winther Jacob Adelborgs Allé 36 8240 Risskov
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark Aarhus afdeling Skt. Clemens Torv 2 - 6 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive tømrervirksomhed, at erhverve ejendomme samt foretage udlejning og drift af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabet har i regnskabsåret 2018/19 realiseret et overskud på DKK 1.072.861 mod DKK 706.408 i 2017/18. Årsagen til resultatfremgangen skyldes væsentligst at der er foretaget indregning af værdiregulering på selskabets investeringsejendomme med ialt DKK 468.000 efter skat. Herudover er der realiseret mindre resultat i selskabets datterselskaber.

Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2019 DKK 47.678.613.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes, at regnskabsåret 2019/20 vil give et tilfredsstillende resultat. Endvidere forventer ledelsen, at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2019/20.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		604.944	619.426
Værdireguleringer af investeringsaktiver		600.000	0
Bruttofortjeneste		1.204.944	619.426
Personaleomkostninger	1	-717.331	-715.194
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-7.603	-29.671
Resultat før finansielle poster		480.010	-125.439
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		734.618	816.631
Finansielle indtægter		17.279	105.436
Finansielle omkostninger		-55.418	-115.486
Resultat før skat		1.176.489	681.142
Skat af årets resultat	2	-103.628	25.266
Årets resultat		1.072.861	706.408

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	734.618	816.631
Overført resultat	-161.757	-610.223
	1.072.861	706.408

Balance 30. april

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	3	23.200.000	22.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		778.602	786.205
Materielle anlægsaktiver		23.978.602	23.386.205
Kapitalandele i dattervirksomheder	4	20.548.185	20.513.567
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		537.176	553.110
Andre værdipapirer		2.439.431	2.475.352
Andre tilgodehavender		120.000	120.000
Finansielle anlægsaktiver		23.644.792	23.662.029
Anlægsaktiver		47.623.394	47.048.234
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.461	135.109
Andre tilgodehavender		13.819	10.451
Selskabsskat		107.198	96.732
Tilgodehavender		214.478	242.292
Likvide beholdninger		4.190.572	4.122.339
Omsætningsaktiver		4.405.050	4.364.631
Aktiver		52.028.444	51.412.865

Balance 30. april

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Aktiekapital		600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.798.185	19.763.567
Overført resultat		26.780.428	26.242.185
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Egenkapital	5	47.678.613	47.105.752
Hensættelse til udskudt skat		2.976.200	2.812.600
Hensatte forpligtelser		2.976.200	2.812.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.738	2.905
Gæld til tilknyttede virksomheder		263.167	208.933
Anden gæld		986.596	1.170.423
Periodeafgrænsningsposter		122.130	112.252
Kortfristet gæld		1.373.631	1.494.513
Gældsforpligtelser		1.373.631	1.494.513
Passiver		52.028.444	51.412.865
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	Aktiekapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. maj	600.000	19.763.567	26.242.185	500.000	47.105.752
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-700.000	700.000	0	0
Årets resultat	0	734.618	-161.757	500.000	1.072.861
Egenkapital 30. april	600.000	19.798.185	26.780.428	500.000	47.678.613

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	698.992	698.992
Andre omkostninger til social sikring	18.339	16.202
	<u>717.331</u>	<u>715.194</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-62.414	-56.166
Årets udskudte skat	163.600	30.900
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.442	0
	<u>103.628</u>	<u>-25.266</u>

Noter til årsregnskabet

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på følgende forudsætninger:

-Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter, og en forventning omkring fuld udlejning.

-Driftsomkostninger herunder vedligeholdelsesomkostninger opgøres ud fra erfaringer og er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år. Herunder indgår omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

-Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ud fra ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet. Heri indgår parametre såsom boligtype (bolig og erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

-Afkastsats er opgjort til mellem 3,6% - 5,5%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien på investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

4 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Faurskov Hovedgård ApS	Hadsten	125.000	100%	5.092.894	40.869
Juuls Gaard ApS	Hadsten	125.000	100%	8.692.792	323.873
Ejendoms- anpartsselskabet Sønderskov	Hadsten	500.000	100%	6.762.498	369.876
				<u>20.548.184</u>	<u>734.618</u>

5 Egenkapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

	Antal	Nominal værdi DKK
Aktier á DKK 10.000 (ingen særlige rettigheder)	22	220.000
Aktier á DKK 50.000 (ingen særlige rettigheder)	1	50.000
Aktier á DKK 5.000 (ingen særlige rettigheder)	1	5.000
Aktier á DKK 1.000 (ingen særlige rettigheder)	325	325.000
		<u>600.000</u>

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, roaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. april 2019.

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser (fortsat)

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H. Kragelund A/S for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 udarbejdes der ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer samt udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold. Herudover indeholder andre eksterne omkostninger driftsomkostninger vedrørende ejendomme.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter og kursregulering på værdipapirer.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med søsterselskaberne Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov, Juuls Gaard ApS

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

og Faurskov Hovedgård ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Grunde og bygninger består af ejendomme, der udlejes. Selskabets investeringsejendomme indregnes til skønnet dagsværdi baseret på en årlig vurdering af hver enkelt ejendom. Grundlaget for vurderingerne af hver enkelt ejendom tager udgangspunkt i ejendomsvurderingerne for hver enkel ejendom, og på baggrund af en afkastbaseret model foretager ledelsen subjektive skøn af den beregnede dagsværdi for hver enkelt ejendom. Dette kan både være tillæg og fradrag.

Den afkastbaserede model tager udgangspunkt i ejendommens driftsafkast for de kommende år (normalindtjeningsmodellen). Driftsafkastet indeholder lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker pr. 2. kvartal og ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelsen af afkastkravet indgår parametre såsom boligtype (bolig eller erhverv), fredet eller bevaringsværdig ejendom, alder, beliggenhed, vedligeholdelsesstand mv.

Som følge af måling til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på selskabets investeringsejendomme.

Regulering af dagsværdien føres i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (herunder indretning af lejede lokaler) måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der indregnes ikke renter.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter .

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under skat af årets resultat.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.