

---

# ***H. Kragelund A/S***

Faurskovvej 22, 8370 Hadsten

## **Årsrapport for 2017/18**

(regnskabsår 1/5 - 30/4)

---

CVR-nr. 32 90 13 28

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/9 2018

Niels Winther  
Dirigent



# 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

Noter til årsregnskabet 8

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 20. september 2018

## Direktion

Helge Kragelund

## Bestyrelse

Helge Kragelund

Tove Kragelund  
formand

Niels Winther

Anders Kragelund

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# 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 2017 - 30. april 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 revisors Ethiske 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 20. september 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Susanne Varrisboel  
statsautoriseret revisor  
mne21408

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	H. Kragelund A/S Fauerskovvej 22 8370 Hadsten  CVR-nr.: 32 90 13 28 Regnskabsperiode: 1. maj - 30. april Hjemstedskommune: Fauerskov
<b>Hovedaktionær</b>	Helge Kragelund, Fauerskovvej 22, 8370 Hadsten Ejer 99,3 %
<b>Datterselskaber</b>	Fauerskov Hovedgård ApS, Fauerskovvej 22, Hadsten (ejerandel 100 %) Juuls Gaard ApS, Fauerskovvej 22, Hadsten (ejerandel 100 %) Ejendomsanpartsselskabet Sønderskov, Fauerskovvej 22, Hadsten (ejerandel 100 %)
<b>Bestyrelse</b>	Helge Kragelund Tove Kragelund, formand Niels Winther Anders Kragelund
<b>Direktion</b>	Helge Kragelund
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
<b>Advokat</b>	Advokat Niels Winther Jacob Adelborgs Allé 36 8240 Risskov
<b>Pengeinstitut</b>	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 2017/18 realiseret et overskud på DKK 706.408 mod DKK 1.019.707 i 2016/17. Årsagen til resultatnedgangen skyldes mindre resultat i selskabets datterselskaber samt negativ udvikling i selskabets værdipapirportefølje.

Egenkapitalen udgør pr. 30. april 2018 DKK 47.105.752.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes, at regnskabsåret 2018/19 vil give et tilfredsstillende resultat. Endvidere forventer ledelsen, at den fornødne likviditet er stillet til rådighed til gennemførelse af driften i 2018/19.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

	Note	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>1.322.214</b>	<b>1.301.794</b>
Andre driftsindtægter		15.000	15.000
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-13.761	-7.996
Andre eksterne omkostninger		-704.027	-732.604
<b>Bruttoresultat</b>		<b>619.426</b>	<b>576.194</b>
Personaleomkostninger	1	-715.194	-717.309
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-29.671	-30.474
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-125.439</b>	<b>-171.589</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	3	816.631	959.957
Finansielle indtægter		105.436	254.795
Finansielle omkostninger		-115.486	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>681.142</b>	<b>1.043.163</b>
Skat af årets resultat	2	25.266	-23.456
<b>Årets resultat</b>		<b>706.408</b>	<b>1.019.707</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		816.631	959.957
Overført resultat		-610.223	-440.250
		<b>706.408</b>	<b>1.019.707</b>

# Balance 30. april

## Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		22.600.000	22.600.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		786.205	815.876
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>23.386.205</b>	<b>23.415.876</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	3	20.513.567	21.046.936
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		553.110	623.907
Andre værdipapirer		2.475.352	2.374.285
Andre tilgodehavender		120.000	120.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>23.662.029</b>	<b>24.165.128</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>47.048.234</b>	<b>47.581.004</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		135.109	86.334
Andre tilgodehavender		10.451	21.716
Selskabsskat		96.732	99.987
<b>Tilgodehavender</b>		<b>242.292</b>	<b>208.037</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.122.339</b>	<b>3.329.030</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.364.631</b>	<b>3.537.067</b>
<b>Aktiver</b>		<b>51.412.865</b>	<b>51.118.071</b>



# Balance 30. april

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Aktiekapital		600.000	600.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		19.763.567	20.296.936
Overført resultat		26.242.185	25.502.408
Foreslået udbytte for regnskabsåret		500.000	500.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>47.105.752</b>	<b>46.899.344</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.812.600	2.781.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.812.600</b>	<b>2.781.700</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.905	838
Gæld til tilknyttede virksomheder		208.933	168.435
Anden gæld		1.170.423	1.156.664
Periodeafgrænsningsposter		112.252	111.090
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>1.494.513</b>	<b>1.437.027</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.494.513</b>	<b>1.437.027</b>
<b>Passiver</b>		<b>51.412.865</b>	<b>51.118.071</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	DKK	DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	698.992	699.574
Andre omkostninger til social sikring	16.202	17.735
	<u>715.194</u>	<u>717.309</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-56.166	-9.592
Årets udskudte skat	30.900	31.700
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1.348
	<u>-25.266</u>	<u>23.456</u>

## Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 DKK
<b>3 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. maj	750.000	750.000
Kostpris 30. april	750.000	750.000
Værdireguleringer 1. maj	20.296.936	20.036.979
Årets resultat	816.631	959.957
Udbytte til moderselskabet	-1.350.000	-700.000
Værdireguleringer 30. april	19.763.567	20.296.936
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>20.513.567</b>	<b>21.046.936</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Faurskov Hovedgård ApS	Hadsten	125.000	100%	5.052.025	85.468
Juuls Gaard ApS	Hadsten	125.000	100%	8.718.919	351.701
Ejendoms- anpartsselskabet					
Sønderskov	Hadsten	500.000	100%	6.742.623	379.462
				20.513.567	816.631

# Noter til årsregnskabet

## 4 Egenkapital

	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	20.296.936	25.502.408	500.000	46.899.344
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-500.000	-500.000
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.350.000	1.350.000	0	0
Årets resultat	0	816.631	-610.223	500.000	706.408
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>600.000</b>	<b>19.763.567</b>	<b>26.242.185</b>	<b>500.000</b>	<b>47.105.752</b>

Selskabskapitalen består af 22 aktier à nominelt DKK 10.000, 1 aktie á nominelt DKK 5.000 og 325 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

## 5 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 2018.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for H. Kragelund A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2017/18 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

## 6 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 mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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 enkel 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

## Noter til årsregnskabet

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel 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.

### 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.



## Noter til årsregnskabet

### 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

#### **Udbytte**

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