

**A. Kragelund Ejendomme ApS**

**Okapivej 41**

**8960 Randers SØ**

**CVR-nummer 36 70 26 21**

**Årsrapport**

**1. oktober 2018 - 30. september 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 19/01 2020



Anders Kragelund  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Noter   | 9        |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 10       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

A. Kragelund Ejendomme ApS  
Okapivej 41  
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers  
CVR-nummer: 36 70 26 21  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

### Direktion

Anders Kragelund

### Pengeinstitut

Nordea

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for A. Kragelund Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 8. januar 2020

Direktionen:



Anders Kragelund

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i A. Kragelund Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for A. Kragelund Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, 8. januar 2020

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Damgaard

Registreret revisor  
mne7505

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom og udlejning og de aktiviteter, der står i naturlig forbindelse hermed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

| Note | Resultatopgørelse                          | 2018/19<br>DKK | 2017/18<br>1.000 DKK |
|------|--|----------------|----------------------|
|      | <b>Perioden 1. oktober - 30. september</b> |                |                      |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                   | <b>127.939</b> | <b>116</b>           |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>     | <b>127.939</b> | <b>116</b>           |
|      | Finansielle omkostninger                   | -26.732        | -34                  |
|      | <b>Resultat før skat</b>                   | <b>101.206</b> | <b>82</b>            |
|      | Skat af årets resultat                     | -22.286        | -18                  |
|      | <b>Årets resultat</b>                      | <b>78.920</b>  | <b>64</b>            |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b>    |                |                      |
|      | Overført resultat                          | 78.920         | 64                   |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>           | <b>78.920</b>  | <b>64</b>            |
| 1    | Antal beskæftigede                         |                |                      |

| Note                             | <b>Balance</b>                  | 2018/19<br>DKK   | 2017/18<br>1.000 DKK |
|----------------------------------|---------------------------------|------------------|----------------------|
| <b>Aktiver pr. 30. september</b> |                                 |                  |                      |
|                                  | Investeringsejendomme           | 2.279.000        | 2.279                |
|                                  | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>2.279.000</b> | <b>2.279</b>         |
|                                  | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>2.279.000</b> | <b>2.279</b>         |
|                                  | <b>Likvide beholdninger</b>     | <b>126.083</b>   | <b>97</b>            |
|                                  | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>126.083</b>   | <b>97</b>            |
|                                  | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>2.405.083</b> | <b>2.376</b>         |



| Note                              | Balance                                  | 2018/19<br>DKK   | 2017/18<br>1.000 DKK |
|-----------------------------------|--|------------------|----------------------|
| <b>Passiver pr. 30. september</b> |  |                  |                      |
|                                   | Virksomhedskapital                       | 50.000           | 50                   |
|                                   | Overført resultat                        | 355.824          | 277                  |
| 2                                 | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>405.824</b>   | <b>327</b>           |
|                                   | Hensættelser til udskudt skat            | 24.952           | 25                   |
|                                   | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>24.952</b>    | <b>25</b>            |
|                                   | Gæld til realkreditinstitutter           | 1.375.237        | 1.426                |
|                                   | Andre pengekreditorer                    | 300.000          | 0                    |
|                                   | Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 66.500           | 67                   |
|                                   | Selskabsskat                             | 18.286           | 16                   |
| 3                                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>1.760.023</b> | <b>1.509</b>         |
|                                   | Gæld til realkreditinstitutter           | 50.881           | 51                   |
|                                   | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.185           | 10                   |
|                                   | Selskabsskat                             | 14.040           | 0                    |
|                                   | Anden gæld                               | 3.631            | 6                    |
|                                   | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse    | 133.547          | 449                  |
|                                   | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>214.283</b>   | <b>515</b>           |
|                                   | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.974.307</b> | <b>2.024</b>         |
|                                   | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>2.405.083</b> | <b>2.376</b>         |
| 4                                 | Eventualforpligtelser                    |                  |                      |
| 5                                 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |                      |

| Noter | 2018/19 | 2017/18   |
|-------|---------|-----------|
|       | DKK     | 1.000 DKK |

**1 Antal beskæftigede**

Selskabet har, i lighed med tidligere år, ingen ansatte udover en direktør som er ulønnet.

**2 Egenkapital**

|                           | Virksom-<br>hedskapi-<br>tal<br>1.000 DKK | Overført<br>resultat<br>1.000 DKK | I alt<br>1.000 DKK |
|---------------------------|---|-----------------------------------|--------------------|
| Saldo primo               | 50  | 277                               | 327                |
| Årets resultat            | 0   | 79                                | 79                 |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>50</b>                                 | <b>356</b>                        | <b>406</b>         |

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

|  |           |       |
|--|-----------|-------|
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år | 1.475.172 | 1.226 |
|--|-----------|-------|

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.426, er der givet pant i 3 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør TDKK 2.279.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebreve til ejerforeningerne på TDKK 50 i 3 investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til løbende drift og vedligeholdelse mv. af ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.