

A. Kragelund Ejendomme ApS

Okapivej 41

8960 Randers SØ

CVR-nummer 36 70 26 21

Årsrapport

1. oktober 2021 - 30. september 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 16. februar 2023

A handwritten signature in blue ink that reads 'Anders Kragelund'.

Anders Kragelund

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

A. Kragelund Ejendomme ApS
Okapivej 41
8960 Randers SØ

Hjemstedskommune: Randers
CVR-nummer: 36 70 26 21
Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Direktion

Anders Kragelund

Pengeinstitut

Nordea

Revisor

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 2. februar 2023

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 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 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, 2. februar 2023

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789



Peter Damgaard

Registreret revisor
mne7505



Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor
mne45819

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. Udover en periode med tomme lejemål har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	-29.486	177
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	90
	Resultat før finansielle poster	-29.486	267
	Finansielle omkostninger	-24.050	-22
	Resultat før skat	-53.537	244
1	Skat af årets resultat	11.630	-54
	Årets resultat	-41.907	191
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-41.907	191
	Resultatdisponering i alt	-41.907	191
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	<u>2.465.750</u>	<u>2.466</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>2.465.750</u>	<u>2.466</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.465.750</u>	<u>2.466</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	45
	Tilgodehavende skat	5.000	0
	Andre tilgodehavender	<u>11.342</u>	<u>1</u>
	Tilgodehavender	<u>16.342</u>	<u>46</u>
	Likvide beholdninger	<u>71.930</u>	<u>174</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>88.272</u>	<u>220</u>
	Aktiver i alt	<u>2.554.022</u>	<u>2.685</u>

Note	Balance	2021/22 DKK	2020/21 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	662.272	704
	Egenkapital i alt	712.272	754
	Hensættelser til udskudt skat	54.407	66
	Hensatte forpligtelser	54.407	66
	Gæld til realkreditinstitutter	1.202.918	1.266
	Andre pengekreditorer	300.000	300
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	40.400	47
	Selskabsskat	0	29
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.543.318	1.642
	Gæld til realkreditinstitutter	56.588	50
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.650	10
	Selskabsskat	23.990	15
	Anden gæld	6.000	9
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	141.798	139
	Kortfristede gældsforpligtelser	244.026	223
	Gældsforpligtelser i alt	1.787.343	1.865
	Passiver i alt	2.554.022	2.685
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	50	704	754
Årets resultat	0	-42	-42
Egenkapital ultimo	50	662	712

Noter	2021/22	2020/21
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	0	34
Regulering af udskudt skat	-11.630	20
Skat af årets resultat i alt	-11.630	54

2 Antal beskæftigede

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

3 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.314.263	1.335
--	-----------	-------

4 Eventualforpligtelser

Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.260, er der givet pant i 3 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2022 udgør TDKK 2.466.

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 tilbageførslers 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, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

I den afkastbaserede model, for selskabets ejendomme beliggende i Randers, er anvendt et forrentningskrav på 5,5%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse på forrentningskravet på 0,5% vil medføre en reduceret dagsværdi på ca. 0,2 mio. DKK.

Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdiregulering af investerings-ejendom". Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK 0.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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.