

A. Kragelund Ejendomme ApS

Okapivej 41

8960 Randers SØ

CVR-nummer 36 70 26 21

Årsrapport

1. oktober 2020 - 30. september 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 19. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021

Direktion

Anders Kragelund

Pengeinstitut

Nordea

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2020 - 30. september 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, 19. januar 2022

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 2020 - 30. september 2021 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 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, 19. januar 2022

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530

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. 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	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	176.527	133
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	90.000	97
	Resultat før finansielle poster	266.527	230
	Finansielle omkostninger	-22.158	-27
	Resultat før skat	244.370	202
1	Skat af årets resultat	-53.790	-45
	Årets resultat	190.580	158
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	190.580	158
	Resultatdisponering i alt	190.580	158
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
Aktiver pr. 30. september			
	Investeringsejendomme	2.465.750	2.376
	Materielle anlægsaktiver	2.465.750	2.376
	Anlægsaktiver i alt	2.465.750	2.376
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	44.938	0
	Tilgodehavende skat	0	0
	Andre tilgodehavender	1.256	0
	Tilgodehavender	46.194	0
	Likvide beholdninger	173.503	151
	Omsætningsaktiver i alt	219.697	151
	Aktiver i alt	2.685.447	2.527

Note	Balance	2020/21 DKK	2019/20 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	704.178	514
	Egenkapital i alt	754.178	564
	Hensættelser til udskudt skat	66.037	46
	Hensatte forpligtelser	66.037	46
	Gæld til realkreditinstitutter	1.266.229	1.322
	Andre pengekreditorer	300.000	300
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	46.700	69
	Selskabsskat	28.990	19
3	Langfristede gældsforpligtelser	1.641.919	1.710
	Gæld til realkreditinstitutter	50.000	51
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	19
	Selskabsskat	15.320	0
	Anden gæld	9.000	1
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	138.992	136
	Kortfristede gældsforpligtelser	223.312	207
	Gældsforpligtelser i alt	1.865.231	1.917
	Passiver i alt	2.685.447	2.527
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitaloppgørelse

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	514	564
Årets resultat	0	191	191
Egenkapital ultimo	50	704	754

Noter	2020/21	2019/20
	DKK	1.000 DKK
1 Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	33.990	23
Regulering af udskudt skat	19.800	21
Skat af årets resultat i alt	53.790	45
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	1.334.687	1.424
4 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.316, er der givet pant i 3 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2021 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 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, 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 investeringsejendom". Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen udgør TDKK 90.

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.

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 gælds metode 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anders Kragelund

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-267077310521

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-01-26 20:43:57 UTC

NEM ID 

Mads Anker Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-955434062489

IP: 85.191.xxx.xxx

2022-01-26 20:46:09 UTC

NEM ID 

Peter Damgaard

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31778530-RID:87014970

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-01-27 07:09:25 UTC

NEM ID 

Anders Kragelund

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-267077310521

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-01-27 07:13:24 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: A1BDK-B4DU7-OPJIT-FZYV3-DCZYA-FE8CP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>