

**Kragkov Ejendomme ApS**  
**Gl. Færgevej 3**  
**7000 Fredericia**

**CVR-nr. 38 89 18 71**

**Årsrapport for**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**  
**(Selskabets 2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/8 2019

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Kragsskov Ejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 20. juni 2019

Direktion:



Jens Kragsskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Kragsskov Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kragsskov Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 etiske 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. juni 2019

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Kai Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE10547

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

Kragkov Ejendomme ApS  
Gl. Færgevej 3  
7000 Fredericia

CVR nr.: 38 89 18 71

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

**Direktion:**

Jens Kragkov

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

# Anvendt regnskabspraksis

## GENERELT

Årsrapporten for Kragsskov Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat er skatten af alle 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, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>215.299</b>	<b>121.701</b>
Afskrivninger		7.047	7.047
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>208.252</b>	<b>114.654</b>
Finansielle indtægter	1	0	15.645
Finansielle omkostninger	2	74.515	79.216
<b>Resultat før skat</b>		<b>133.737</b>	<b>51.084</b>
Skat af årets resultat	3	30.954	12.782
<b>Årets resultat</b>		<b>102.783</b>	<b>38.302</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		102.783	38.302
Overført fra tidligere år		814.621	776.319
<b>Til disposition</b>		<b>917.404</b>	<b>814.621</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		917.404	814.621
<b>I alt</b>		<b>917.404</b>	<b>814.621</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.182.590	3.189.637
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.182.590</b>	<b>3.189.637</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.182.590</b>	<b>3.189.637</b>
Andre tilgodehavender		6.749	48.730
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.749</b>	<b>48.730</b>
Likvide beholdninger		293.592	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>		<b>293.592</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>300.341</b>	<b>48.730</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.482.931</b>	<b>3.238.367</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført overskud	4	917.404	814.621
<b>Egenkapital i alt</b>		<u><b>967.404</b></u>	<u><b>864.621</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.917.444	2.017.245
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>1.917.444</b></u>	<u><b>2.017.245</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		99.800	100.790
Gæld til pengeinstitutter		0	150
Gæld til tilknyttede virksomheder		217.715	14.552
Selskabsskat		30.954	12.782
Anden gæld		249.614	228.227
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>598.083</b></u>	<u><b>356.501</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>2.515.527</b></u>	<u><b>2.373.746</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>3.482.931</b></u>	<u><b>3.238.367</b></u>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Eventualposter	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Øvrige finansielle indtægter	0	15.645	
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>15.645</b>	
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	6.192	6.063	
	Øvrige finansielle omkostninger	68.323	73.153	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>74.515</b>	<b>79.216</b>	
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Årets aktuelle skat	30.954	12.782	
	Årets udskudte skat	0	0	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>30.954</b>	<b>12.782</b>	
<b>4</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført overskud</b>	<b>Egenkapital i alt</b>
	Saldo primo	50.000	814.621	864.621
	Årets resultat	0	102.783	102.783
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>917.404</b>	<b>967.404</b>
<b>5</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	
	Nykredit H. 2.369.000	2.017.244	2.118.035	
	Overført til kortfristet gæld	-99.800	-100.790	
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.917.444</b>	<b>2.017.245</b>	

Af den langfristede gæld forfalder DKK 1.517.244 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### 6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er drift af bygningsfaciliteter og ejendomsudlejning samt hermed beslægtede aktiviteter

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 2.369 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 3.183.

### 8 Eventualposter

#### **Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Tandlæge Jens Kragkov ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.