

Kragmann Ejendomme ApS

CVR-nr. 50662713

Værkstedvej 8

5500 Middelfart

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.01.2016

Dirigent

Navn: Åge Møller Kragmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 30.09.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Kragmann Ejendomme ApS
Værkstedsvej 8
5500 Middelfart

CVR-nr.: 50662713

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.01.2015 - 30.09.2015

Direktion

Jesper Kragmann, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Egtved Allé 4
6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.09.2015 for Kragmann Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.09.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 15.01.2016

Direktion

Jesper Kragmann
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kragmann Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kragmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.09.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.09.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 15.01.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ole S. Larsen
statsautoriseret revisor

Allan Trolle Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering i og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 235 t.kr. og en egenkapital pr. 30.09.2015, som udgør 1.586 t.kr.

Årets resultat vurderes af ledelsen for utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte diskonteringsfaktorer, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 6. Diskonteringsfaktorerne er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, jf. omtale heraf i regnskabets note 3.

I den udstrækning, der sker ændringer i markedsrenten eller markedsafkastkrav, vil ejendommenes værdiansættelse kunne ændre sig. Ændres det anvendte afkastkrav med + 0,5 %, vil ejendomsværdien ændre sig med 538 t.kr.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabet har omlagt sit regnskabsår til afslutning pr. 30.09. fra afslutning pr. 31.12. Nuværende regnskabsperiode omfatter 9 måneder, mens sammenligningstallene dækker 12 måneder.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter ved udlejning af selskabets grunde og bygninger. Lejeindtægter indregnes i takt med at de forfalder. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der knytter sig til udleje af ejendomme samt omkostninger til selskabets administration mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med moderselskabet alle moderselskabets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

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 DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved fastsættelsen af de forventede pengestrømme tages udgangspunkt i den enkelte ejendoms budgetterede pengestrømme for de kommende 10 år samt en opgjort terminalværdi. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejen-

Anvendt regnskabspraksis

dommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at diskonterings-faktoren vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme, tillagt forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		572.519	782.335
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>(687.000)</u>	<u>(699.953)</u>
Driftsresultat		(114.481)	82.382
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(184.859)</u>	<u>(285.628)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(299.340)	(203.246)
Skat af ordinært resultat	2	<u>64.617</u>	<u>8.768</u>
Årets resultat		<u>(234.723)</u>	<u>(194.478)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(234.723)</u>	<u>(194.478)</u>
		<u>(234.723)</u>	<u>(194.478)</u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		11.171.000	11.858.000
Materielle anlægsaktiver	3	<u>11.171.000</u>	<u>11.858.000</u>
 Anlægsaktiver		<u>11.171.000</u>	<u>11.858.000</u>
 Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>329.859</u>
 Omsætningsaktiver		<u>0</u>	<u>329.859</u>
 Aktiver		<u><u>11.171.000</u></u>	<u><u>12.187.859</u></u>

Balance pr. 30.09.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		1.186.436	1.421.159
Egenkapital		1.586.436	1.821.159
Udskudt skat		1.283.090	1.367.094
Hensatte forpligtelser		1.283.090	1.367.094
Gæld til realkreditinstitutter		6.741.641	7.049.326
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.741.641	7.049.326
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	396.557	379.111
Bankgæld		6.522	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		720.930	912.351
Skyldig selskabsskat		84.357	64.970
Anden gæld		351.467	593.848
Kortfristede gældsforpligtelser		1.559.833	1.950.280
Gældsforpligtelser		8.301.474	8.999.606
Passiver		11.171.000	12.187.859
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Ejerforhold	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	1.421.159	1.821.159
Årets resultat	0	(234.723)	(234.723)
Egenkapital ultimo	400.000	1.186.436	1.586.436

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	114.580	114.466
Renteomkostninger i øvrigt	58.879	146.454
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	11.400	8.781
Øvrige finansielle omkostninger	0	15.927
	184.859	285.628
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	19.387	64.970
Ændring af udskudt skat	(89.732)	(114.765)
Regulering vedrørende tidligere år	0	29.317
Effekt af ændrede skattesatser	5.728	11.710
	(64.617)	(8.768)
		Grunde og bygninger
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		12.278.875
Kostpris ultimo		12.278.875
Af- og nedskrivninger primo		(420.875)
Årets nedskrivninger		(687.000)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.107.875)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		11.171.000

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen. Den gennemsnitlige diskonteringsfaktor for selskabets ejendomme udgør 7,8 % pr. 30.09.2015 (7,3 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med 538 t.kr.

Følgende diskonteringsfaktorer er fastsat for de enkelte ejendomstyper:

- Boligudlejningsejendomme beliggende i Trekantsområdet, 7,0 % (31.12.2014: 7,0 %)
- Industri- og lagerejendomme beliggende i Trekantsområdet, 8,25 % (31.12.2014: 7,5 %).

Noter

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 2011 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- For den blandede bolig- og erhvervsejendommen beliggende Middelfart er det forudsat, at den nuværende udlejningsprocent på 100 % fastholdes.
- For industri- og lagerejendomme beliggende Trekantsområdet er det forudsat, at nuværende udlejningsprocent 100 % fastholdes.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af diskonteringsfaktorerne, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 687 t.kr. (før skat), som er omkostningsført i resultatopgørelsen.

	Forfald inden 12 måneder 2014 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
4. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	379.111	396.557	6.741.641	5.161.748
	379.111	396.557	6.741.641	5.161.748

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kragmann Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2015 kr.	2014 t.kr.
Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	11.171.000	11.858

Noter

7. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshavere med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Marianne Kragmann ApS, Middelfart

Kragmann Holding ApS, Middelfart

8. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Kragmann Holding ApS