



## Kragmann Ejendomme ApS

Værkstedsvvej 8-10  
5500 Middelfart  
CVR-nr. 50662713

## Årsrapport 01.10.2021 - 30.09.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.01.2023

---

**Jesper Kragmann**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021/22	8
Balance pr. 30.09.2022	9
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Kragmann Ejendomme ApS

Værkstedsvej 8-10

5500 Middelfart

CVR-nr.: 50662713

Hjemsted: Middelfart

Regnskabsår: 01.10.2021 - 30.09.2022

## Direktion

Jesper Kragmann, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 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. 30.09.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 06.01.2023

**Direktion**

**Jesper Kragmann**

direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Kragmann Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kragmann Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 30.09.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med

årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 06.01.2023

**Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

**Ole Søndergaard Larsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11676

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme

## 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 14-15. Diskonteringsfaktorer 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 ejendommens værdiansættelse kunne ændre sig.



# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>442.997</b>	<b>586.291</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.050.000
Af- og nedskrivninger		244.125	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>687.122</b>	<b>1.636.291</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		83.750	18.169
Andre finansielle indtægter		0	119.102
Andre finansielle omkostninger	1	(266.328)	(244.245)
<b>Resultat før skat</b>		<b>504.544</b>	<b>1.529.317</b>
Skat af årets resultat	2	333	(336.450)
<b>Årets resultat</b>		<b>504.877</b>	<b>1.192.867</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		504.877	1.192.867
<b>Resultatdisponering</b>		<b>504.877</b>	<b>1.192.867</b>

# Balance pr. 30.09.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Grunde og bygninger		10.000.000	12.135.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>10.000.000</b>	<b>12.135.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.000.000</b>	<b>12.135.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.506.614	366.807
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	2.078.247
Periodeafgrænsningsposter		9.622	7.803
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.516.236</b>	<b>2.452.857</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>359.890</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>7.516.236</b>	<b>2.812.747</b>
<b>Aktiver</b>		<b>17.516.236</b>	<b>14.947.747</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført overskud eller underskud		4.385.894	3.881.017
<b>Egenkapital</b>		<b>4.785.894</b>	<b>4.281.017</b>
Udskudt skat		1.792.506	2.126.329
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.792.506</b>	<b>2.126.329</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.443.787	4.382.655
Anden gæld		0	180.808
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.443.787</b>	<b>4.563.463</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	399.047	395.226
Bankgæld		553.189	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.775	2.358.970
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		919.974	887.523
Skyldig skat		333.490	77.136
Anden gæld		261.574	238.083
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.494.049</b>	<b>3.976.938</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.937.836</b>	<b>8.540.401</b>
<b>Passiver</b>		<b>17.516.236</b>	<b>14.947.747</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		
Koncernforhold	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	400.000	3.881.017	4.281.017
Årets resultat	0	504.877	504.877
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>400.000</b>	<b>4.385.894</b>	<b>4.785.894</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	133.527
Renteomkostninger i øvrigt	137.595	110.718
Øvrige finansielle omkostninger	128.733	0
	<b>266.328</b>	<b>244.245</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	333.490	77.136
Ændring af udskudt skat	(333.823)	259.314
	<b>(333)</b>	<b>336.450</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	10.717.882
Afgange	(1.467.590)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.250.292</b>
Opskrivninger primo	1.417.118
Tilbageførsel af opskrivninger	(667.410)
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>749.708</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000.000</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 sammenhængende industri- og lagerejendomme. Ejendommen er beliggende i Middelfart og er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af DCF-modellen.

Følgende diskonteringsfaktorer (inkl. 1,5% forventet inflation) er fastsat for de enkelte ejendomstyper:  
- Industri-, og lagerejendomme, 11,5 % (30.09.2021: 11,5%)

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med 0,5% - point vil reducere den samlede dagsværdi med 535 t.kr.

Terminalværdien er opgjort som den budgetterede nettopengestrøm i år 11 divideret med den fastsatte diskonteringsfaktor.

Herudover er anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimåling:

- Udlejningsprocenten for industri- og lagerejendomme udlejet til koncernforbunde selskaber forventes at være 100%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	399.047	395.226	8.443.787	6.792.769
	<b>399.047</b>	<b>395.226</b>	<b>8.443.787</b>	<b>6.792.769</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter for koncernens samlede bankgæld til koncernens bankforbindelse. Koncernens samlede bankgæld udgør 77,8 mio. kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kragmann Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 9.755 t.kr., sidste år udgjorde den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme 12.135 t.kr.

#### 7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Kragmann Holding ApS, Middelfart har som øverste moderselskab bestemmende indflydelse. Jepsen Kragmann, Fredericia er hovedanpartshaver i det øverste moderselskab.

#### 8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
- Kragmann Holding ApS, Middelfart.

# 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og 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.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter samt omkostninger til selskabets administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder

Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv. fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt eventuelle 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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske

selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle aktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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, inklusive leje- og prisstigninger, samt en opgjort terminalværdi, der udtrykker værdien af normaliserede pengestrømme, som ejendommen forventes at genere efter budgetperioden. De således opgjorte pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi ved anvendelse af en diskonteringsfaktor, som vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme inklusive forventet inflation.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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



**Skyldig og tilgodehavende skat**

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