

**Kromann Laschewski Ejendomme ApS**

**Fortevej 92B, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2023/24**

---

**CVR-nr. 32 77 26 76**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2025.

---

**Kaj Kromann Laschewski**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

	<b>Påtegninger</b>
1	Ledelsespåtegning
	<b>Selskabsoplysninger</b>
2	Selskabsoplysninger
	<b>Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024</b>
3	Resultatopgørelse
4	Balance
6	Egenkapitalopgørelse
7	Noter
10	Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for Kromann Laschewski Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 6. februar 2025

**Direktion**

Kaj Kromann Laschewski

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Kromann Laschewski Ejendomme ApS  
Fortevej 92B  
8240 Risskov

CVR-nr.: 32 77 26 76

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

### Direktion

Kaj Kromann Laschewski

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

---

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>119.382</b>	<b>125.453</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-23.410
Andre finansielle indtægter	14	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-119.331</u>	<u>-81.565</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>65</b>	<b>20.478</b>
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-4.900</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>65</u></b>	<b><u>15.578</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>65</u>	<u>15.578</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>65</u></b>	<b><u>15.578</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Investeringsejendomme	4.275.000	4.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.275.000</u>	<u>4.250.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>4.275.000</u></b>	<b><u>4.250.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	2.530	0
Andre tilgodehavender	<u>1.337</u>	<u>25.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.867</u>	<u>25.000</u>
Likvide beholdninger	<u>27.632</u>	<u>38.656</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>31.499</u></b>	<b><u>63.656</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.306.499</u></b>	<b><u>4.313.656</u></b>

## Balance 30. september

---

<b>Passiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	653.846	653.781
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>733.846</b>	<b>733.781</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	131.000	131.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>131.000</b>	<b>131.000</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.360.919	2.390.673
Deposita	81.500	81.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.442.419	2.472.173
Kortfristet del af langfristet gæld	41.227	52.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	908.866	882.394
Selskabsskat	0	13.147
Anden gæld	41.645	20.965
Periodeafgrænsningsposter	7.496	7.496
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	999.234	976.702
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.441.653</b>	<b>3.448.875</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.306.499</b>	<b>4.313.656</b>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2022	80.000	638.203	718.203
Årets overførte overskud eller underskud	0	15.578	15.578
Egenkapital 1. oktober 2023	80.000	653.781	733.781
Årets overførte overskud eller underskud	0	65	65
	<b>80.000</b>	<b>653.846</b>	<b>733.846</b>

## Noter

---

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendomme, som omfatter beboelsesejendom. Selskabets investeringsejendom måles til markedsværdi, og værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen. Selskabet foretager årligt individuel måling af hver enkelt ejendom, ud fra en skønnet handelsværdi/dagsværdi, på baggrund af en forenklet afkastbaseret model, for handler i området. Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien på investeringsejendomme.		
<b>2. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi ultimo		<u>4.275.000</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	26.472	0
Andre finansielle omkostninger	<u>92.859</u>	<u>81.565</u>
	<u><b>119.331</b></u>	<u><b>81.565</b></u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	9.900
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-5.000</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>4.900</b></u>

## Noter

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	3.654.901	3.654.901
Tilgang i årets løb	<u>25.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.679.901</u></b>	<b><u>3.654.901</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	595.099	618.509
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>-23.410</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>595.099</u></b>	<b><u>595.099</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>4.275.000</u></b>	<b><u>4.250.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	<u>30/9 2024</u>
Afkastkrav, bolig, beliggenhed (Aarhus C) (%)	3,41
Tomgangsprocent, bolig, beliggenhed (Aarhus C) (%)	0
Leje pr. m <sup>2</sup> for erhvervslejemål: (kr.)	1.325

### Følsomhedsanalyse

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op og nedadgående retning.

Afkast %	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulerin g
2,91%	5.009.536	4.275.000	734.536
3,91%	3.728.325	4.275.000	-546.675

## Noter

---

	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.402.146	2.443.373
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-41.227</u>	<u>-52.700</u>
	<b><u>2.360.919</u></b>	<b><u>2.390.673</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.141.017</u>	<u>2.196.277</u>

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.402 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 4.275 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 275 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Kromann Laschewski Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed, indtruffet senest på balancedagen, har en retlig og faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, hvor opfyldelsen af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.