

## Krath Ejendomsselskab ApS

Bredgade 65, 6940 Lem St

CVR-nr. 25 13 60 39

## Årsrapport for 2017/18

18. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. november 2018

---

Karl-Anker Krath  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|   | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| <b>Påtegninger og erklæringer</b>               |             |
| Ledelsespåtegning                               | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| <b>Ledelsesberetning</b>                        |             |
| Selskabsoplysninger                             | 4           |
| Beretning                                       | 5           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Resultatopgørelse                               | 6           |
| Balance   | 7           |
| Noter til årsrapporten                          | 9           |
| Regnskabspraksis                                | 11          |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Krath Ejendomselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lem St, den 26. september 2018

### Direktionen

Karl-Anker Krath

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Krath Ejendomsselskab ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Krath Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 2017/18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors 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 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.

Herning, den 26. september 2018

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Peter Kvistgaard Toft, MNE-nr. 33756

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | Krath Ejendomsselskab ApS<br>Bredgade 65<br>6940 Lem St                                       |
|                      | CVR-nr.: 25 13 60 39  |
|                      | Stiftet: 1. januar 2000   |
|                      | Hjemstedskommune: Ringkøbing-Skjern   |
|                      | Regnskabsår: 1. juli til 30. juni   |
| <b>Direktionen</b>   | Karl-Anker Krath  |
| <b>Revisor</b>       | Vistisen & Lunde<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Guldborgvej 1<br>7400 Herning |
| <b>Pengeinstitut</b> | Ringkøbing Landbobank A/S<br>Torvet 1<br>Ringkøbing 6950                                      |

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år ejerskab og drift af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

|   | Note | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>DKK |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>667.843</b> | <b>605.857</b> |
| Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver |      | -239.298       | -237.061       |
| <b>Resultat af primær drift</b>                                   |      | <b>428.545</b> | <b>368.796</b> |
| Finansielle indtægter   | 1    | 5.486          | 128.212        |
| Andre finansielle omkostninger                                    |      | -77.323        | -54.627        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>356.708</b> | <b>442.381</b> |
| Skat af årets resultat  | 2    | -78.464        | -97.324        |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>278.244</b> | <b>345.057</b> |
| Der foreslås fordelt således:                                     |      |                |                |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 0              | 350.000        |
| Overført resultat   |      | 278.244        | -4.943         |
|   |      | <b>278.244</b> | <b>345.057</b> |

**Balance pr. 30. juni**

**Aktiver**

|   | 2018             | 2017             |
|---|------------------|------------------|
| Note  | DKK              | DKK              |
| Grunde og bygninger                                 | 6.876.583        | 6.248.761        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                     | <b>6.876.583</b> | <b>6.248.761</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                | <b>6.876.583</b> | <b>6.248.761</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser         | 0                | 9.000            |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder         | 0                | 141.670          |
| Tilgodehavende hos associerede virksomheder         | 0                | 120.000          |
| Andre tilgodehavender                               | 80.000           | 0                |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 3 2.287          | 31.650           |
| Periodeafgrænsningsposter                           | 8.705            | 8.549            |
| <b>Tilgodehavender</b>                              | <b>90.992</b>    | <b>310.869</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                         | <b>0</b>         | <b>154.060</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                            | <b>90.992</b>    | <b>464.929</b>   |
| <b>Aktiver</b>                                      | <b>6.967.575</b> | <b>6.713.690</b> |



**Balance pr. 30. juni**

**Passiver**

|   | 2018             | 2017             |
|---|------------------|------------------|
| Note  | DKK              | DKK              |
| Anpartskapital  | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat   | 3.361.617        | 3.083.373        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                     | 0                | 350.000          |
| <b>Egenkapital</b>  | <b>3.486.617</b> | <b>3.558.373</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                              | 60.257           | 66.207           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                             | <b>60.257</b>    | <b>66.207</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                            | 2.488.997        | 2.651.521        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                    | <b>2.488.997</b> | <b>2.651.521</b> |
| Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år | 162.524          | 161.757          |
| Kreditinstitutter   | 486.001          | 0                |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                         | 2.158            | 0                |
| Anden gæld  | 275.307          | 275.832          |
| Periodeafgrænsningsposter                                 | 5.714            | 0                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                    | <b>931.704</b>   | <b>437.589</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                 | <b>3.420.701</b> | <b>3.089.110</b> |
| <b>Passiver</b>   | <b>6.967.575</b> | <b>6.713.690</b> |
| <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>              | <b>7</b>         |                  |
| <b>Eventualforpligtelser</b>                              | <b>8</b>         |                  |

## Noter til årsrapporten

|   | 2017/18<br>DKK | 2016/17<br>DKK    |   |                  |
|---|----------------|-------------------|---|------------------|
| <b>1 Finansielle indtægter</b>  |                |                   |   |                  |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder                                    | 3.199          | 7.380             |   |                  |
| Andre finansielle indtægter   | 2.287          | 120.832           |   |                  |
|   | <u>5.486</u>   | <u>128.212</u>    |   |                  |
| <b>2 Skat af årets resultat</b>   |                |                   |   |                  |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst  | 84.414         | 101.876           |   |                  |
| Regulering af udskudt skat  | -5.950         | -4.552            |   |                  |
|   | <u>78.464</u>  | <u>97.324</u>     |   |                  |
| <b>3 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>                          |                |                   |   |                  |
| Tilgodehavende hos selskabsdeltager:  |                |                   |   |                  |
| Saldo pr. 1. juli   | 31.650         | 0                 |   |                  |
| Udbetalt i årets løb  | 0              | 30.818            |   |                  |
| Indbetalt i årets løb   | -31.650        | 0                 |   |                  |
| Rente i henhold til gældende lovgivning   | 2.287          | 832               |   |                  |
| Saldo pr. 30. juni  | <u>2.287</u>   | <u>31.650</u>     |   |                  |
| <b>4 Egenkapital</b>  |                |                   |   |                  |
|   | Anpartskapital | Overført resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsåret | I alt            |
| Egenkapital pr. 1. juli   | 125.000        | 3.083.373         | 350.000                                     | 3.558.373        |
| Betalt udbytte  | 0              | 0                 | -350.000                                    | -350.000         |
| Årets resultat  | 0              | 278.244           | 0   | 278.244          |
| Egenkapital pr. 30. juni  | <u>125.000</u> | <u>3.361.617</u>  | <u>0</u>                                    | <u>3.486.617</u> |
| <b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>   |                |                   |   |                  |
| Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser. |                |                   |   |                  |
| <b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                |                   |   |                  |
| Heraf forfalder DKK 1.838.060 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.    |                |                   |   |                  |

## Noter til årsrapporten

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.651.521, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 6.876.583.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 2.150.000, der giver pant i ejendommene Bredgade 65 i Lem st. samt Bjergevej 37, Sdr. Felding. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

### 8 Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser udgør DKK 5.322.213.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Krath Ejendomsselskab ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter IT-omkostninger, administrationsomkostninger mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Krath Holding ApS fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af de tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst hensættes og betales af Krath Holding ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen med de tilknyttede virksomheder fordeles på såvel overskud som underskud i de tilknyttede virksomheder i forhold til deres skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid udgør:

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 30 år    |

Grunde afskrives ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier.

## Regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- 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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende huslejeindtægter i de efterfølgende regnskabsår.