

**Kram Holding ApS**  
Nørre Tranders Vej 83  
9000 Aalborg

**CVR-nummer:30 36 35 23**

**ÅRSRAPPORT**  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

(10. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3. december 2018

Peter Marcus Clausen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Kram Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3. december 2018

### **Direktion**

Peter Marcus Clausen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i Kram Holding ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Kram Holding ApS for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 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, 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.

Løgstør, den 3. december 2018

**SKODA & PARTNER** - cvr. nr.: 15806206

Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda  
Registreret revisor  
mne15682

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	Kram Holding ApS Nørre Tranders Vej 83 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 36 35 23
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Peter Marcus Clausen
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank
<b>Revisor</b>	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje aktier og anparter i andre selskaber samt anden form for investering og virksomhed i forbindelse hermed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der henvises til resultatopgørelse og balance vedr. den økonomiske udvikling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Kram Holding ApS for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

#### 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, drift incl. vedligeholdelse ejendomme samt andre eksterne omkostninger”.

#### Investerings ejendommen driftsindtægter

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Investeringsejendommen driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ejendommene er målt til foretagen vurdering fra Nykredit.

Øster Sundbyvej er målt til kr. 3.700.000 som i hovedtræk svarer til værdien af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Forårsvej er målt til kr. 7.700.000. Værdien er målt ud fra Landzone- og byggetilladelse til indretning til boligformål samt værdien af nyindrettede lejligheder.

Ejendomme på Bakkegårdsvej er værdiansat til kostpris som svarer til værdien af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmidler	5 år	0 kr.

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

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### **Varebeholdninger**

Kostpris for handelsvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 samt for betalte aconto skatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 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 nettorealisationstværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018

	2017/18	2016/17
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>377.449</b>	<b>498.976</b>
1 Personaleomkostninger .....	127.918-	209.977-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	14.300-	12.750-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>235.231</b>	<b>276.249</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	1.714.882	1.764.630
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver .....	0	2.065-
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.950.113</b>	<b>2.038.814</b>
Andre finansielle indtægter .....	3.368	83.742
Andre finansielle omkostninger .....	346.281-	193.920-
	<hr/>	<hr/>
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>1.607.200</b>	<b>1.928.636</b>
2 Skat af årets resultat .....	353.700-	441.625-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.253.500</b>	<b>1.487.011</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
Overført resultat .....	1.153.500	1.387.011
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.253.500</b>	<b>1.487.011</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
AKTIVER

	2018	2017
Grunde og bygninger.....	15.700.840	8.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	14.249	28.549
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>15.715.089</b>	<b>8.128.549</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>15.715.089</b>	<b>8.128.549</b>
Billager.....	266.773	164.250
<b>Varebeholdninger.....</b>	<b>266.773</b>	<b>164.250</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme ....	9.300	0
Andre tilgodehavender .....	8.996	669
Periodeafgrænsningsposter.....	51.832	25.365
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>70.128</b>	<b>26.034</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	379.717	466.419
<b>Værdipapirer og kapitalandele .....</b>	<b>379.717</b>	<b>466.419</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>2.391.043</b>	<b>29.682</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>3.107.661</b>	<b>686.385</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>18.822.750</b>	<b>8.814.934</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2018  
PASSIVER

	2018	2017
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	3.575.855	2.422.355
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
<b>3 EGENKAPITAL .....</b>	<b>3.800.855</b>	<b>2.647.355</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	996.450	642.750
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>996.450</b>	<b>642.750</b>
Prioritetsgæld .....	12.542.085	4.070.841
Kreditinstitutter .....	955.582	1.064.907
Selskabsskat .....	0	19.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>13.497.667</b>	<b>5.155.723</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	105.953	49.302
Kreditinstitutter .....	0	101.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	41.189	35.165
Selskabsskat .....	20.040	0
Anden gæld .....	34.553	31.439
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	326.043	151.205
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>527.778</b>	<b>369.106</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>14.025.445</b>	<b>5.524.829</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>18.822.750</b>	<b>8.814.934</b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017/18	2016/17
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	3	1
Lønninger .....	50.279	194.504
Pensioner .....	52.628	7.992
Andre omkostninger til social sikring .....	25.011	7.481
<b>Personalemkostninger i alt .....</b>	<b>127.918</b>	<b>209.977</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	0	19.975
Regulering af udskudt skat .....	353.700	421.650
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>353.700</b>	<b>441.625</b>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Overført resultat .....	2.422.355	0	1.153.500	3.575.855
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	100.000	100.000-	100.000	100.000
	<b>2.647.355</b>	<b>100.000-</b>	<b>1.253.500</b>	<b>3.800.855</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev på t. kr. 1.800 er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Den bogførte værdi udgør kr. 11.400.000.

Der er stillet garanti over for Nykredit på kr. 3.520.000.