Schramm Ejendomme ApS
Købmagergade 15, 6
1150 København K

CVR 30 98 58 26

ÅRSRAPPORT 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12 / 7 2023

Dirigent
NIELS J. FROST NIELSEN

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar – 31. december 2022	8
Balance 31. december 2022	9
Noter	11

ESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsregnskab 2022 for Schramm Ejendomme A

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabet stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10.7. 2023

I direktionen:

Søren Schramm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Schramm Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Schramm Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 31.december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2022 i overensstemmelse årsregnskabsloven.

Grundlaget 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA`s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.
Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes, at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævende 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.

København, den 10/7 2023

REVISIONSFIRMAET
J. Gilbert Nielsen ApS
CVR 18137399

Niels J. Frost Nielsen
Registreret revisor
MNE 1032

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Schramm Ejendomme ApS Købmagergade 15, 6 1150 København K CVR 30 98 58 26 Hjemstedskommune: København
Direktion	Søren Schramm
Revision	Registreret Revisionsanpartsselskab J. Gilbert Nielsen Rosenvængets Allé 1, 1. 2100 København Ø CVR 18 13 73 99

LEDELSESBERETNING

Selskabets aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i handel med administration og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør kr. 159.310 mod t.kr. 661 sidste år.

Selskabets egenkapital udgør 31/12 2022 kr. 22.796.634

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsåret udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets Finansielle stilling væsentligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabets formål

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i handel med administration og udlejning af fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Årsregnskabet for Schramm Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens gældende bestemmelser for regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og udmåling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes.
Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelse, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vel fragå virksomheden, 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.

RESULTATOPGØRELSE

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden året udgang.
Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører Regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat 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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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.
Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af meterelle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henfør bare låneomkostninger indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henfør bare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Aktiver med en kostpris på under DKK 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Værdiregulering af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiregulering ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages en afgørelse af, om genindvindingsværdien, det vil sige den højeste af aktivets nettosalgspris og kapitalværdi, er væsentlig anderledes end den regnskabsmæssige værdi, og der værdireguleres til denne genindvindings-værdi.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostpris, nedskrives til denne lavere værdi. Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer opgøres som anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

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.

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 gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret Kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

Note			2021 (i t.kr.)
	Huslejeindtægt m.v.	2.135.962	2.897
	Andre indtægter	0	0
	Administrationsomkostninger	(1.021.091)	(1.098)
	Gevinst ved salg af driftsmidler	0	0
(1)	Afskrivninger	(919.600)	(920)
	RESULTAT FØR RENTER	195.271	879
	Renteindtægter, debitorer	0	0
	Renteudgifter	(35.961)	(31)
	RESULTAT FØR SKAT	159.310	848
	Selskabsskat	(0)	(187)
	ÅRETS RESULTAT	159.310	661
	der disponeres således:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til næste år	159.310	661
		159.310	661

BALANCE PR. 31. DECMBER 2022

Note			2021 (i t.kr.)
	AKTIVER:		
	ANLÆGSAKTIVER:		
(2)	Ejendommen matr.nr. 56 1, 56 m af Islev	9.422.833	10.342
	Leasingdepositum	0	41
(2)	Inventar og driftsmateriel	661.720	0
	MATERIALLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	10.084.553	10.383
	OMSÆTNINGSAKTIVER:		
	Periodeafgrænsningsposter	0	12
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	473.555	0
	Mellemregning med Schramm Holding III ApS	7.644.000	3.944
	Mellemregning med Schramm Holding ApS	5.940.464	4.577
	TILGODEHAVENDER	14.058.019	78.533
	Likvide beholdninger	1.518.010	4.639
	LIKVIDER	1.518.010	4.639
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	15.576.029	13.172
	AKTIVER I ALT	25.660.582	23.555

BALANCE PR. 31. DECMBER 2022 (fortsat)

Note	PASSIVER:		
	EGENKAPITAL:		2021 (i t.kr.)
(3)	Anpartskapital	125.000	125
(4)	Overførsel	22.546.637	22.200
	EGENKAPITAL I ALT	22.671.634	22.325
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
	Diverse kreditorer	789.066	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	135.821	5
	Mellemregning med selskabsdeltager	118.180	150
	Selskabsskat	255.686	187
	Anden gæld	1.690.195	888
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.988.948	1.230
	PASSIVER I ALT	25.660.582	23.555

(5) Ejerforhold

NOTER

		2021 (i t.kr.)
(1) AFSKRIVNINGER:		
Ejendommen	919.600	920
AFSKRIVNINGER I ALT	919.600	920

(2) MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:

	Ejendommen	Inventar og driftsmidler
Anskaffelssum 1/1 2022	5.792.234	825.000
Anskaffelsessum 31/12 2022	5.792.234	825.000
Opskrivninger:		
Opskrivning 1/1 2022	17.807.766	0
Opskrivning 31/12 2022	17.807.766	0
Afskrivninger 1/1 2022	13.257.567	825.000
Årets afskrivninger	919.600	0
Afskrivninger pr. 31/12 2022	14.177.167	825.000
Bogført værdi pr. 31/12 2022	9.422.833	0

Ejendommene er ved årsregulering 1. oktober 2012 værdiansat til kontantværdi kr. 23.900.000, Heraf grundværdi kr. 5.100.000.

		2021 (i t.kr.)
(3) ANPARTSKAPITAL:		
Saldo 1. januar 2022	125.000	125
Saldo 31. december 2022	125.000	125
(4) OVERFØRSEL:		
Saldo 1. januar 2022	22.387.327	21.726
Årets resultat ifølge overskudsdisponering	159.310	661
Saldo 31. december 2022	22.546.637	22.387

(5) EJERFORHOLD:

Schramm Holding ApS, Købmagergade 15, 6., 1150 København K