

## Krämer Ejendomme ApS

Nørrealle 31  
7980 Vils

CVR.nr.: 41 53 22 97

### **ÅRSRAPPORT 2021**

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
21. juni 2022

Bo Krämer  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5.
Ledelsesberetning	6.
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7.
Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021	10.
Balance pr. 31/12 2021	11.
Egenkapitalopgørelse	13.
Noter	14.

## Selskabsoplysninger

### Selskab

Krämer Ejendomme ApS  
Nørrealle 31  
7980 Vils

CVR.nr.: 41 53 22 97

Regnskabsperiode: 1/1 2021 - 31/12 2021

Stiftelsesdato: 2/7 2020

### Bestyrelse

Henriette Marie Theilgaard Steffensen, formand  
Bo Krämer

### Direktion

Bo Krämer

### Revisor

HJ Revision ApS  
Agro Food Park 13  
8200 Aarhus N

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for Krämer Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vils, den 21. juni 2022

### Direktion

.....  
Bo Krämer

### Bestyrelse

.....  
Henriette Marie Theilgaard Steffensen (formand)

.....  
Bo Krämer

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i Krämer Ejendomme ApS

### Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Jeg har opstillet årsregnskabet for Krämer Ejendomme ApS for regnskabsåret 1/1 2021 - 31/12 2021 på grundlag af oplysninger, De har tilvejebragt. Regnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg har overholdt relevante etiske krav, 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 jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille årsregnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus N, den 21. juni 2022

HJ Revision ApS

(CVR.nr. 38140515)

Jens Faurholt  
Registreret revisor  
mne33755

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er, at besidde og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2021 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat

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.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

### Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger er ikke afskrevet i året

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

### Selskabsskat

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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien 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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

### Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1/1 2021 - 31/12 2021

Note	2021	2020 <small>(6 mdr.)</small>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>20.053</b>	<b>-9.644</b>
1 Personaleomkostninger	0	0
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	0
Andre finansielle omkostninger	-10.750	-5.788
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>9.303</b>	<b>-15.432</b>
3 Skat af årets resultat	-2.030	3.395
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>7.273</b>	<b>-12.037</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	7.273	-12.037
<b>I ALT</b>	<b>7.273</b>	<b>-12.037</b>

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2 Grunde og bygninger	803.108	803.108
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>803.108</b>	<b>803.108</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>803.108</b>	<b>803.108</b>
Andre tilgodehavender	4.463	5.214
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>4.463</b>	<b>5.214</b>
Likvide beholdninger	0	707
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>4.463</b>	<b>5.921</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>807.571</b>	<b>809.029</b>

**Balance pr. 31/12 2021**  
**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-4.764	-12.037
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>35.236</u></b>	<b><u>27.963</u></b>
<b>3</b> Udskudt skat	<u>4.712</u>	<u>0</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>4.712</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4</b> Anden langfristet gæld	394.468	410.365
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>7.500</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>401.968</u></b>	<b><u>410.365</u></b>
<b>4</b> Kortfristet del af langfristet gæld	13.300	13.000
Gæld til pengeinstitutter	870	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	16.328	16.329
Gæld til tilknyttede virksomheder	334.078	341.372
Skyldig selskabsskat	1.078	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>365.655</u></b>	<b><u>370.701</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>767.623</u></b>	<b><u>781.066</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>807.571</u></b>	<b><u>809.029</u></b>
<b>5</b> Eventualforpligtelser		
<b>6</b> Pantsætning og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

Egenkapitalbevægelser 2021

	<u>1/1 2021</u>	<u>Udbetalt udbytte</u>	<u>Forslag til resultat- disponering</u>	<u>31/12 2021</u>
Anpartskapital	40.000	0	0	40.000
Overført resultat	-12.037	0	7.273	-4.764
	<b><u>27.963</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>7.273</u></b>	<b><u>35.236</u></b>

## NOTER

### Note 1 - Personalemkostninger

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret

<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ikke udbetalt løn i året.

### Note 2 - Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar 2021  
Tilgang  
Afgang  
**Kostpris 31. december 2021**

#### Grunde og bygninger

803.108

0

0

**803.108**

Afskrivninger 1. januar 2021  
Afskrivninger vedrørende afgang  
Årets afskrivninger  
**Afskrivninger 31. december 2021**

0

0

0

**0**

**Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021**

**803.108**

### Note 3 - Skat

#### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets skattepligtige indkomst  
Andre skatter  
Regulering af udskudt skat

2021

2020

1.078

0

-3.760

0

4.712

-3.395

**2.030**

**-3.395**

### Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut  
Amortisationsomkostninger

2021

2020

442.000

455.167

-34.232

-31.802

Gæld i alt  
Kortfristet del (1. års afdrag)

407.768

423.365

-13.300

-13.000

Langfristet gæld

**394.468**

**410.365**

Heraf forfalder efter mere end 5 år

**374.000**

**402.000**

## NOTER

### **Note 5 - Eventualforpligtelser**

---

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede danske indkomst.

Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Bo Krämer Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### **Note 6 - Pantsætning og sikkerhedsstillelser**

---

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 442 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 573 tkr.