

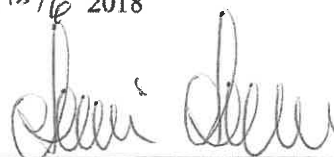
Schramm Holding ApS  
Købmagergade 15, 6.  
1150 København K

CVR 25 83 57 27

ÅRSRAPPORT 2017

EXTERN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 18/10 2018



Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 .....	9
Balance 31. december 2017 .....	10
Noter .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Schramm Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/16 2018

I direktionen:



Søren Schramm

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i Schramm Holding ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Schramm Holding ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2017 i overensstemmelse med 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 31. maj 2018

REVISIONSFIRMAET

J. Gilbert Nielsen ApS

CVR 18137399



Niels J. Frost Nielsen

Registreret revisor

MNE 1032

SELSKABSOPLYSNINGER**Selskabet**

Schramm Holding ApS  
Købmagergade 15, 6.  
1150 København K  
CVR 25 83 57 27  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Søren Schramm

**Revision**

REVISIONSFIRMAET  
J. Gilbert Nielsen ApS  
Trianglen 3, 1.  
2100 København Ø

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets aktiviteter**

Selskabet har til formål, at drive investerings- og finansieringsvirksomhed, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.**

Årets resultat efter skat udgør kr. 11.630.128 mod kr. 10.739 sidste år.

Selskabet egenkapital udgør 31/12 2017 kr. 175.788.023

Ledelsen anser resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb.**

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Selskabets aktiviteter**

Selskabet har til formål at drive investerings- og finansieringsvirksomhed, herunder direkte eller indirekte investering i fast ejendom. Koncernen omfatter Schramm Holding ApS og Schramm Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med regnskabsbestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2017 er udarbejdet efter samme regnskabsprincipper som det foregående år.

Der udarbejdes ikke koncernregnskab.

Årsrapporten er aflagt efter følgende vurderingsprincipper:

### **Anlægsaktiver**

Aktiverne måles til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

På driftsmidlerne og ejendommene foretages der lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers driftsøkonomiske levetid. Driftsmidler afskrives over 5 år, og ejendommene afskrives over ca. 25 år.

### **Værdipapirer**

Værdipapirer er børsnoterede obligationer og aktier. Obligationer og aktier måles til kursværdien pr. 31. december 2017. Kursreguleringer er bogført over resultatopgørelsen.

### **Selskabsskat**

Skat af årets resultat er udgiftsført med 22 % af det skattemæssige resultat. Den udskudte skat er opført som eventualskat under hensættelser. Selskabet er tilsluttet ácontoskatteordningen.

### **Kapitalinteresser i dattervirksomhed**

Kapitalinteresser i dattervirksomhed er optaget efter indre værdis princip.

Dattervirksomhedens driftsresultat medtages i moderselskabets resultatopgørelse, således at moderselskabets resultat og egenkapital svarer til koncernens.

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

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

### **Gældsforpligtelser i øvrigt**

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Efterfølgende opgøres de til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR TIDEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

		<u>2016</u>
<u>Note</u>		
Gevinst v. salg af 18 lejligheder .....	0	6.550.000
Regulering, moms .....	-1.111.296	-190.200
Administrationsomkostninger .....	<u>-2.331.570</u>	<u>-2.550.676</u>
<u>RESULTAT FØR RENTER M.M.</u> .....	<u>-3.442.866</u>	<u>3.809.124</u>
(4) Resultat af kapitalinteresser .....	48.601	720.485
(2) Renteindtægter, kursgevinst m.m. ....	18.342.602	14.688.882
(3) Renteudgifter, kurstab m.m. ....	<u>44.015</u>	<u>5.124.126</u>
<u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u> .....	<u>18.347.188</u>	<u>10.285.241</u>
<u>RESULTAT FØR SKAT</u> .....	14.904.322	14.094.365
Regulering af tidligere års afsatte skat.....	0	-407.563
Skatter .....	<u>-3.274.194</u>	<u>-2.947.428</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u> .....	<u>11.630.128</u>	<u>10.739.376</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

<u>Note</u>		<u>2016</u>
	<b><u>AKTIVER:</u></b>	
	<b>Materielle anlægsaktiver:</b>	
	Matr.nr. Købmagergade 15 .....	4.124.200      4.124.200
	<b>Finansielle anlægsaktiver:</b>	
	Capital Consultants ApS .....	1.000.000      1.000.000
(4)	Kapitalinteresser i dattervirksomhed .....	<u>19.777.951</u> <u>19.729.350</u>
	<b><u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u></b> .....	<u>24.902.151</u> <u>24.853.550</u>
	<b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u></b>	
	<b>Tilgodehavender:</b>	
	Andre tilgodehavender Ceres Panorama.....	74.402      74.402
	Periodeafgrænsningsposter .....	854.163      1.214.668
	Aconto skat 2017 (Udbytteskat til refusion) .....	705.891      1.607.890
	Andre tilgodehavender .....	<u>21.875</u> <u>21.875</u>
		<u>1.656.331</u> <u>2.918.836</u>
	<b>Likvide beholdninger:</b>	
	Værdipapirer .....	188.342.655      174.603.031
	Likvide beholdninger .....	<u>11.763.712</u> <u>21.836.436</u>
		<u>200.106.367</u> <u>196.439.467</u>
	<b><u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u></b> .....	<u>201.762.698</u> <u>199.358.303</u>
	<b><u>AKTIVER I ALT</u></b> .....	<u>226.664.849</u> <u>224.211.853</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 20172016NotePASSIVER:**Egenkapital:**

(5)	Anpartskapital.....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
(6)	Overkurs ved emission.....	<u>82.819.508</u>	<u>82.819.508</u>
(7)	Reserve for opskrivninger efter den indre værdis metode .....	19.777.951	19.729.350
(7)	Overført overskud.....	72.690.564.	71.109.037
	Udbytte, afsat .....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>EGENKAPITAL I ALT</u> .....	<u>175.788.023</u>	<u>174.157.895</u>

**Kortfristede gældsforpligtelser:**

	Skyldig selskabsskat .....	1.699.992	2.947.428
	Skyldig A-skat m.v. ....	45.327	37.327
	Mellemregning Schramm Ejendomme ApS .....	3.877.431	4.229.080
	Mellemregning Schramm Holding II ApS.....	2.299.117	0
	Mellemregning Ceres Panorama .....	114.836	0
	Gæld til Rotte ApS (CVR 38384023).....	42.450.000	42.450.000
	Mellemregning med selskabsdeltager .....	<u>390.123</u>	<u>390.123</u>
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</u> .....	<u>50.876.826</u>	<u>50.053.958</u>

	<u>PASSIVER I ALT</u> .....	<u>226.664.849</u>	<u>224.211.853</u>
--	-----------------------------	--------------------	--------------------

(7) Ejerforhold

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

(1) PERSONALEFORHOLD:

Selskabet har i den forløbne periode beskæftiget 1 medarbejder.

		<u>2016</u>
(2) <u>RENTEINDTÆGTER M.M.:</u>		
Aktieudbytte.....	3.875.363	3.322.282
Værdiregulering aktier.....	0	53.906
Kursgevinst, aktier, værdiregulering.....	1.237.246	2.230.503
Kursregulering, aktier.....	0	3.649.692
Værdiregulering kursgevinst obligationer.....	9.775.169	0
Capital Consultants ApS.....	170.000	170.000
Obligationsrenter.....	<u>3.284.824</u>	<u>5.262.499</u>
	<u>18.342.602</u>	<u>14.688.882</u>
(3) <u>RENTEUDGIFTER M.M.:</u>		
Kurstab, obligationer.....	0	1.531.110
Værdiregulering aktier.....	0	3.580.413
Renteudgift, bank.....	<u>44.015</u>	<u>12.603</u>
	<u>44.015</u>	<u>5.124.126</u>

(4) KAPITALINTERESSER I DATTERVIRKSOMHED:

Selskabet besidder nom. kr. 125.000 anpartar i dattervirksomheden Schramm Ejendomme Aps.

Den bogførte værdi fremkommer således:

Saldo 1. januar 2017.....	19.729.350
Andel i årets resultat.....	<u>48.601</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2017.....	<u>19.777.951</u>

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Schramm Ejendomme ApS	København	100%	19.777.951	48.601

NOTER (forsat)(4) VÆRDIPAPIRER:

**Aktier:** 2016

HEMONTO:

Indenlandske aktier .....	34.873.416	26.777.192
Aktier - Globale .....	47.323.771	37.311.379
Aktier Emerging Margets .....	<u>10.398.174</u>	<u>9.409.394</u>
<u>AKTIER I ALT</u> .....	<u>92.595.361</u>	<u>73.497.965</u>

**Obligationer:**HEMONTO:

Indenlandske obligationer – <i>konvertérbare</i> .....	16.371.806	18.937.033
Blandede oblogationer .....	11.394.661	0
Udenlandske obligationer .....	3.228.423	257.032
Virksomhedsobligationer .....	<u>22.164.607</u>	<u>12.376.305</u>
<u>INVESTMENT GRADE OBLIGATIONER I ALT</u> .....	<u>53.159.497</u>	<u>31.571.270</u>

<b>High Yield</b> Statsobligationer .....	604.982	2.549.437
---	---------	-----------

<b>High Yield</b> Virksomhedsobligationer .....	32.403.933	63.186.408
---	------------	------------

<b>High Yield</b> Blandede obligationer .....	<u>1.869.484</u>	<u>0</u>
---	------------------	----------

<u>HIGH YIELD OBLIGATIONER I ALT</u> .....	<u>34.878.399</u>	<u>65.735.845</u>
--	-------------------	-------------------

<b>Hedge fonde</b> .....	<u>7.709.398</u>	<u>3.797.951</u>
--------------------------	------------------	------------------

<u>AVANCEREDE PRODUKTER I ALT</u> .....	<u>7.709.398</u>	<u>3.797.951</u>
---	------------------	------------------

<u>VÆRDIPAPIRER I ALT (HEMONTO)</u> .....	<u>188.342.655</u>	<u>174.603.031</u>
---	--------------------	--------------------

(5) ANPARTSKAPITAL:

Anpartskapitalen på kr. 500.000 er fordelt i anparter à kr. 1.000 og multipla heraf.

(6) OVERKURS VED EMISSION:

Saldo 1. januar 2017 .....	<u>82.819.508</u>
----------------------------	-------------------

(6) RESERVE FOR OPSKRIVNING EFTER DEN INDRE VÆRDIS METODE:

Overførsel 2017 .....	19.729.350
-----------------------	------------

Overført ifølge resultatdisponering .....	<u>48.601</u>
---	---------------

<u>19.777.951</u>
-------------------

NOTER (forsat)(7) OVERFØRT OVERSKUD:

Saldo 1. januar 2017 .....	71.109.037
Udbytte, deklareret i årets løb (2117) .....	-10.000.000
Overført overskud .....	<u>11.581.527</u>
	<u>72.690.564</u>

(8) EJERFORHOLD:

Af anpartshavere, der ejer mere end 10% af selskabets anpartskapital, er der:  
Schramm Holding III ApS