

Schramm Holding ApS
Købmagergade 15, 6.
1150 København K

CVR 25 83 57 27

ÅRSRAPPORT 2016
EKSTERN

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 19/6 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning.....	6
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016.....	9
Balance 31. december 2016.....	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 19 / 6 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar -31. december 2016 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.

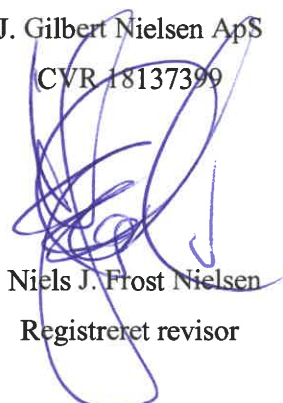
Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 31. maj 2017

REVISIONSFIRMAET

J. Gilbert Nielsen ApS

CVR 18137399



Niels J. Frost Nielsen

Registreret revisor

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.

Vedrørende omstruktureringerne:

Anparterne i Schramm Holding ApS blev den 18. november 2016 ombyttet med anparterne i det nystiftede Schramm Holding III ApS som led i en skattefri aktieombytning.

Herefter stiftede Schramm Holding ApS den 18. november 2016 datterselskabet Schramm Ejendomme Aarhus ApS, CVR 38192078 ved apportindskud af 18 ejerligheder beliggende Ceres Allé 7, 8000 Aarhus C som led i en skattepligtig tilførsel af aktiver.

Schramm Holding ApS udloddede efterfølgende den 18. november 2016 ekstraordinært udbytte til Schramm Holding III ApS med et beløb stort kr. 87.000.000, hvoraf kr. 42.450.000 blev berigtiget med kontanter, mens restbeløbet på kr. 44.550.000 ekskl. moms blev berigtiget ved, at selskabet udloddede nom. kr. 50.000 i Schramm Ejendomme Aarhus ApS.

Senere spaltes Schramm Holding III ApS til Schramm Holding III ApS (**nyt**) og Rotte ApS, og herefter er anparterne i Rotte ApS overdraget til Karina Schramm-Hansen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets resultat efter skat udgør kr. 10.739.374 mod kr. 10.671 sidste år.

Selskabet egenkapital udgør 31/12 2016 kr. 174.157.895

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 2016 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 2016. 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 nettorealisationsværdien.

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 2016

		<u>2015</u>
<u>Note</u>		
	Gevinst v. salg af 18 lejligheder	6.550.000 0
	Regulering.....	-190.200 0
	Administrationsomkostninger	<u>-2.550.676</u> <u>-2.835.336</u>
	<u>RESULTAT FØR RENTER M.M.</u>	<u>3.809.124</u> <u>-2.835.336</u>
(5)	Resultat af kapitalinteresser	720.485 688.057
(3)	Renteindtægter, kursgevinst m.m.	14.688.882 16.039.717
(4)	Renteudgifter, kurstab m.m.	<u>5.124.126</u> <u>3.026.402</u>
	<u>FINANSIELLE INDTÆGTER</u>	<u>10.285.241</u> <u>13.701.372</u>
	 <u>RESULTAT FØR SKAT</u>	 14.094.365 10.866.036
	Regulering af tidligere års afsatte skat.....	-407.563 244.249
	Regulering af udskudt skat.....	0 6.611
	Skatter	<u>-2.947.428</u> <u>-445.630</u>
	<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>10.739.374</u> <u>10.671.266</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

<u>Note</u>		<u>2015</u>
	<u>AKTIVER:</u>	
	Materielle anlægsaktiver:	
	Matr.nr. Købmagergade 15	4.124.200 4.124.200
	Finansielle anlægsaktiver:	
	Ceres Panorama	0 562.500
	Capital Consultants ApS	1.000.000 1.000.000
(5)	Kapitalinteresser i dattervirksomhed	<u>19.729.350</u> <u>19.008.866</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u>	<u>24.853.550</u> <u>24.695.566</u>
	 <u>OMSÆTNINGSAKTIVER:</u>	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender Ceres Panorama.....	74.402 0
	Periodeafgrænsningsposter	1.214.668 1.794.592
	Aconto skat 2016 (Udbytteskat til refusion)	1.607.890 2.541.975
	Andre tilgodehavender	<u>21.875</u> <u>21.875</u>
		<u>2.918.836</u> <u>4.358.442</u>
	Likvide beholdninger:	
	Værdipapirer	174.603.031 234.061.821
	Likvide beholdninger	<u>21.836.436</u> <u>2.163.003</u>
		<u>196.439.467</u> <u>236.224.824</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u>	<u>199.358.303</u> <u>240.583.266</u>
	 <u>AKTIVER I ALT</u>	<u>224.211.853</u> <u>265.278.832</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 20162015NotePASSIVER:**Egenkapital:**

(7)	Anpartskapital.....	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
(8)	Overkurs ved emission.....	<u>82.819.508</u>	<u>82.819.508</u>
(8)	Reserve for opskrivninger efter den indre værdis metode	19.729.350	19.008.866
(8)	Overført overskud.....	71.109.037	159.049.052
	Udbytte, afsat	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>EGENKAPITAL I ALT</u>	<u>174.157.895</u>	<u>261.377.426</u>

Kortfristede gældsforpligtelser:

	Skyldig selskabsskat	2.947.428	445.630
	Skyldige udbytteskat	0	469.726
	Skyldig A-skat m.v.	37.327	37.174
	Mellemregning Schramm Ejendomme ApS	4.229.080	2.948.876
	Gæld til Rotte ApS (CVR 38384023).....	42.450.000	0
	Mellemregning med selskabsdeltager	<u>390.123</u>	<u>0</u>
	<u>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</u>	<u>50.053.958</u>	<u>3.901.406</u>

	<u>PASSIVER I ALT</u>	<u>224.211.853</u>	<u>265.278.832</u>
--	-----------------------------	--------------------	--------------------

(9) Ejerforhold

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE OG BALANCE

(1) PERSONALEFORHOLD:

Selskabet har i den forløbne periode beskæftiget 1 medarbejder.

(3) RENTEINDTÆGTER M.M.:

Aktieudbytte.....	3.322.282	2.498.956
Værdiregulering aktier.....	53.906	0
Kursgevinst, aktier.....	2.230.503	3.086.105
Kursregulering, aktier.....	3.649.692	5.226.272
Bankrenter.....	0	0
Capital Consultants ApS.....	170.000	212.500
Obligations renter.....	<u>5.262.499</u>	<u>5.015.884</u>
	<u>14.688.882</u>	<u>16.039.717</u>

(4) RENTEUDGIFTER M.M.:

Kursregulering, obligationer.....	-	1.872.356
Kurstab, obligationer.....	1.531.110	1.153.107
Værdiregulering aktier.....	3.580.413	0
Renteudgift, bank.....	<u>12.603</u>	<u>939</u>
	<u>5.124.126</u>	<u>3.026.402</u>

(5) KAPITALINTERESSER I DATTERVIRKSOMHED:

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

Den bogførte værdi fremkommer således:

Saldo 1. januar 2016.....	19.008.865
Andel i årets resultat.....	<u>720.485</u>
Bogført værdi pr. 31/12 2016.....	<u>19.729.350</u>

<u>Selskab</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Schramm Ejendomme ApS	København	100%	19.729.350	720.485

NOTER (fortsat)

2015

(6) VÆRDIPAPIRER:**Aktier:**HEMONTO:

Indenlandske aktier	26.777.192	29.750.469
Aktier - Globale	37.311.379	49.986.574
Aktier Emerging Margets	<u>9.409.394</u>	<u>9.299.693</u>
<u>AKTIER I ALT</u>	<u>73.497.965</u>	<u>89.036.736</u>

Obligationer:HEMONTO:

Indenlandske obligationer – <i>konvertér bare</i>	18.937.933	36.722.056
Indenlandske obligationer – <i>inkonvertérbare</i>	0	18.514.471
Udenlandske obligationer	257.032	251.599
Virksomhedsobligationer	<u>12.376.305</u>	<u>16.323.483</u>
<u>INVESTMENT GRADE OBLIGATIONER I ALT</u>	<u>31.571.270</u>	<u>71.811.609</u>

High Yield Statsobligationer	2.549.437	2.916.628
---	-----------	-----------

High Yield Virksomhedsobligationer	63.186.408	60.971.636
---	------------	------------

High Yield Blandede obligationer	<u>0</u>	<u>5.963.659</u>
---	----------	------------------

<u>HIGH YIELD OBLIGATIONER I ALT</u>	<u>65.735.845</u>	<u>69.851.923</u>
--	-------------------	-------------------

Hedge fonde	<u>3.797.951</u>	<u>3.361.553</u>
--------------------------	------------------	------------------

<u>AVANCEREDE PRODUKTER I ALT</u>	<u>3.797.951</u>	<u>3.361.553</u>
---	------------------	------------------

<u>VÆRDIPAPIRER I ALT (HEMONTO)</u>	<u>174.603.031</u>	<u>234.061.821</u>
---	--------------------	--------------------

(7) ANPARTSKAPITAL:

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

(8) OVERKURS VED EMISSION:

Saldo 1. januar 2016	<u>82.819.508</u>
----------------------------	-------------------

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

Overførsel 2016	19.008.865
-----------------------	------------

Overført ifølge resultatdisponering	<u>720.485</u>
---	----------------

<u>19.729.350</u>

NOTER (fortsat)2015(8) OVERFØRT OVERSKUD:

Saldo 1. januar 2016	159.049.052
Udbytte, deklareret i årets løb (21/6)	-10.958.904
18 lejligheder tilført Schramm Ejendomme Aarhus ApS.	-44.550.000
Tilført Rotte ApS CVR 38384023.	-42.450.000
Overført overskud (10.739.374-720.485)	<u>10.018.889</u>
	<u>71.109.037</u>

(9) EJERFORHOLD:

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