



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**CRANER HOLDING APS**

**BRYGGEN 18, 9240 NIBE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 15. juni 2017

---

Merete Jacobsen

**CVR-NR. 28 10 62 03**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Craner Holding ApS Bryggen 18 9240 Nibe
	CVR-nr.: 28 10 62 03 Stiftet: 10. september 2004 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Jacobsen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg
	Nordjyske Bank Grønnegade 42 9240 Nibe

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Craner Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. januar - 31. december 2017 ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 8. juni 2017

Direktion:

---

Poul Jacobsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i Craner Holding ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Craner Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

##### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det 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.

##### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at der er uoverensstemmelse på 8 tkr. mellem selskabets regnskab i forhold til momsangivelserne, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Momsforholdet er efter status blevet berigtiget.

## ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

### **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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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

Aalborg, den 8. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje børsnoterede værdipapirer samt drift og udlejning af investerings-ejendomme.

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

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for acceptabelt.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>78.728</b>	<b>-4.972</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		30.650	0
Andre finansielle indtægter.....		110.388	75.086
Andre finansielle omkostninger.....		-107.527	-19.868
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>112.239</b>	<b>50.246</b>
Skat af årets resultat.....	1	-24.745	-11.254
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>87.494</b>	<b>38.992</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		103.400	101.200
Anvendt af tidligere års overskud.....		-15.906	-62.208
<b>I ALT</b> .....		<b>87.494</b>	<b>38.992</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		3.000.000	1.792.986
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.000.000</b>	<b>1.792.986</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.000.000</b>	<b>1.792.986</b>
Andre tilgodehavender.....		108.057	932.343
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>108.057</b>	<b>932.343</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		0	487.183
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>0</b>	<b>487.183</b>
Likvider.....		101.852	95.121
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>209.909</b>	<b>1.514.647</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>3.209.909</b>	<b>3.307.633</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		1.644.854	1.660.759
Forslag til udbytte.....		103.400	101.200
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>3</b>	<b>1.873.254</b>	<b>1.886.959</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		25.587	9.092
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>25.587</b>	<b>9.092</b>
Selskabsskat.....		20.099	12.485
Anden gæld.....		1.290.969	1.391.897
Periodeafgrænsningsposter.....		0	7.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.311.068</b>	<b>1.411.582</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.311.068</b>	<b>1.411.582</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>3.209.909</b>	<b>3.307.633</b>
Medarbejderforhold	4		

## NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	8.250	2.162	
Regulering af udskudt skat.....	16.495	9.092	
	<b>24.745</b>	<b>11.254</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

	Investeringsejen omme	Note
Kostpris 1. januar 2016.....	1.792.986	
Tilgang.....	1.176.364	
Afgang.....	0	
<b>Kostpris 31. december 2016.....</b>	<b>2.969.350</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	0	
Årets værdireguleringer.....	30.650	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....</b>	<b>30.650</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>	<b>3.000.000</b>	

Investeringsejendommene er beliggende i Nibe og består af boligejendomme og en erhvervsjendom. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalår er vurderet i niveauet 50-75 tkr. for boligejendommene og 50-60 tkr. for erhvervsjendommen. Driftsafkastet er opgjøret under hensyntagen til ejerens andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav på 4,75-5,25 % for boligejendommene og 7,0-7,5 % for erhvervsjendommen, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, tomgang og forhold i øvrigt.

**Egenkapital**

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	3
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	1.660.760	101.200	1.886.960	
Betalt udbytte.....			-101.200	-101.200	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-15.906	103.400	87.494	
<b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>	<b>125.000</b>	<b>1.644.854</b>	<b>103.400</b>	<b>1.873.254</b>	

**Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015: 1)

4

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Craner Holding ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.