

Kram Holding ApS
Nørre Tranders Vej 83
9000 Aalborg

CVR-nummer:30 36 35 23

ÅRSRAPPORT
1. juli 2015 - 30. juni 2016

(8. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30. november 2016

Peter Marcus Clausen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Kram Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 30. november 2016

Direktion

Peter Marcus Clausen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Kram Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Kram Holding ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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 vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Løgstør, den 30. november 2016

SKODA & PARTNER - cvr. nr.: 15806206

Registreret revisionsanpartsselskab

Claus Skoda
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Kram Holding ApS Nørre Tranders Vej 83 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 30 36 35 23
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Peter Marcus Clausen
Pengeinstitut	Nykredit Bank
Revisor	SKODA & PARTNER Registreret revisionsanpartsselskab Sønderport 2 A 9670 Løgstør
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Kram Holding ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, 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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, drift incl. vedligeholdelse ejendomme samt andre eksterne omkostninger”.

Investeringsjendommen driftsindtægter

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Investeringsjendommen driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Driftsmidler	5 år	0 kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning er gældende.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
BRUTTORESULTAT	331.883	330.508
2 Personaleomkostninger.....	26.679-	23.499-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	11.200-	11.200-
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	294.004	295.809
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....	0	208.406
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende andre investeringsaktiver	74.369-	76.434
DRIFTSRESULTAT	219.635	580.649
Andre finansielle indtægter.....	9.662	9.274
Andre finansielle omkostninger.....	161.812-	177.700-
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	67.485	412.223
3 Skat af årets resultat.....	6.400-	99.350-
ÅRETS RESULTAT	61.085	312.873
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	61.085	312.873
DISPONERET I ALT	61.085	312.873

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
AKTIVER

	2016	2015
4 Grunde og bygninger	6.047.000	3.632.000
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.800	37.000
	6.072.800	3.669.000
Materielle anlægsaktiver	6.072.800	3.669.000
ANLÆGSAKTIVER	6.072.800	3.669.000
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	132	0
Andre tilgodehavender	136.127	28.946
Periodeafgrænsningsposter	23.214	10.089
	159.473	39.035
Tilgodehavender	159.473	39.035
Andre værdipapirer og kapitalandele	186.681	70.039
	186.681	70.039
Værdipapirer og kapitalandele	186.681	70.039
Likvide beholdninger	30.339	150.255
	376.493	259.329
OMSÆTNINGSAKTIVER	376.493	259.329
AKTIVER	6.449.293	3.928.329

BALANCE PR. 30. JUNI 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.035.344	974.259
5 EGENKAPITAL	1.160.344	1.099.259
Hensættelse til udskudt skat	221.100	214.700
HENSATTE FORPLIGTELSER	221.100	214.700
Prioritetsgæld	2.146.152	1.442.445
Kreditinstitutter	268.000	955.965
Selskabsskat	0	4.850
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.414.152	2.403.260
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	26.225	127.671
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.436.606	12.178
Selskabsskat	4.864	0
Anden gæld	10.228	478
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	175.774	70.783
Kortfristede gældsforpligtelser	2.653.697	211.110
GÆLDSFORPLIGTELSER	5.067.849	2.614.370
PASSIVER	6.449.293	3.928.329
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015/16	2014/15
1 Selskabets hovedaktivitet		
Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af fast ejendom.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	24.750	21.750
Andre omkostninger til social sikring.....	1.929	1.749
Personaleomkostninger i alt.....	26.679	23.499
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	0	4.850
Regulering, udskudt skat	6.400	94.500
Skat af årets resultat i alt	6.400	99.350
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	3.061.883	116.000
Årets tilgang	2.415.000	
Kostpris 30. juni 2016	5.476.883	116.000
Opskrivninger, primo.....	570.117	0
Opskrivninger 30. juni 2016	570.117	0
Af-/nedskrivninger, primo	0	79.000-
Årets af-/nedskrivninger	0	11.200-
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	0	90.200-
Materielle anlægsaktiver i alt	6.047.000	25.800

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
5 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	974.259	61.085	1.035.344
	<u>1.099.259</u>	<u>61.085</u>	<u>1.160.344</u>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	2.148.935	2.148.935	2.783	2.093.755
Kreditinstitutter	291.442	291.442	23.442	154.000
	<u>2.440.377</u>	<u>2.440.377</u>	<u>26.225</u>	<u>2.247.755</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev på t. kr. 1.200 er stillet til sikkerhed for engagement med pengeinstitut. Den bogførte værdi udgør kr. 3.632.000.