



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 EJENDOMME APS**

**BRYGGEN 18, 9240 NIBE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. februar 2018

---

Merete Jacobsen

**CVR-NR. 33 76 98 57**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Craner Ejendomme ApS Bryggen 18 9240 Nibe
	CVR-nr.: 33 76 98 57 Stiftet: 27. juni 2011 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Poul Jacobsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank Vingårdsgade 21 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Craner Ejendomme 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 31. januar 2018

Direktion:

---

Poul Jacobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Craner Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Craner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 31. januar 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme, hvor den sidste ejendom er solgt i 2017. Selskabets aktivitet vil herefter ændre sig til at være et finansielt selskab.

### **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 resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	1	<b>344.041</b>	<b>214.977</b>
Andre finansielle indtægter.....		74.906	133.151
Andre finansielle omkostninger.....		-152.086	-106.495
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>266.861</b>	<b>241.633</b>
Skat af årets resultat.....	2	-34.869	-54.560
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>231.992</b>	<b>187.073</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		105.800	0
Overført resultat.....		126.192	187.073
<b>I ALT</b> .....		<b>231.992</b>	<b>187.073</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		0	3.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>3.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>3.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		1.367.856	873.305
Tilgodehavende selskabsskat.....		44.158	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.412.014</b>	<b>873.305</b>
Likvide beholdninger.....		541.826	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.953.840</b>	<b>873.305</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.953.840</b>	<b>4.373.305</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		1.655.188	1.628.796
Forslag til udbytte.....		105.800	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.840.988</b>	<b>1.708.796</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	37.973
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>37.973</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	2.046.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2.046.183</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	186.471
Gæld til pengeinstitutter.....		0	161.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		22.000	28.000
Selskabsskat.....		0	32.244
Anden gæld.....		90.852	172.026
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>112.852</b>	<b>580.353</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>112.852</b>	<b>2.626.536</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.953.840</b>	<b>4.373.305</b>
Medarbejderforhold	6		



## NOTER

				Note
<b>Særlige poster</b>				<b>1</b>
Selskabet har i 2017 solgt sin sidste investeringsejendom, og har realiseret en fortjeneste på 250 tkr.				
		<b>2017</b>	<b>2016</b>	
		kr.	kr.	
<b>Skat af årets resultat</b>				<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....		72.842	46.244	
Regulering af udskudt skat.....		-37.973	8.316	
		<b>34.869</b>	<b>54.560</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>3</b>
			Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017.....			3.533.180	
Tilgang.....			0	
Afgang.....			-3.533.180	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>			<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017.....			33.180	
Årets værdireguleringer.....			0	
Årets afskrivninger .....			-33.180	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017.....</b>			<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>			<b>0</b>	
<b>Egenkapital</b>				<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	80.000	1.628.796	0	1.708.796
Årets reguleringer.....		-99.800		-99.800
Udbytte.....			99.800	99.800
Betalt udbytte.....			-99.800	-99.800
Forslag til årets resultatdisponering.....		126.192	105.800	231.992
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>80.000</b>	<b>1.655.188</b>	<b>105.800</b>	<b>1.840.988</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	2.232.654	0	0	0
	<b>2.232.654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note****Medarbejderforhold**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

**6**

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Craner Ejendomme ApS for 2017 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 ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringssejendomme 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 salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatte.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.