

## **Cramer & Boll Invest ApS**

**Slotsherrensvej 215**

**2610 Rødovre**

CVR-nr. 37 69 88 22

### **Årsrapport 2016**

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 31/10 2016

---

Stefan Boll Johansen  
Dirigent

# Beierholm

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2016	9
Balance pr. 30. juni 2016	10
Noter til årsregnskabet	12

**Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 for Cramer & Boll Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 18. oktober 2016

**Direktion**

Stefan Boll Johansen

Thomas Cramer Thygesen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### *Til kapitalejerne i Cramer & Boll Invest ApS*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Cramer & Boll Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 18. oktober 2016

## **Beierholm**

statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Truedsson  
statsautoriseret revisor

Jan Stender  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Cramer & Boll Invest ApS Slotsherrensvej 215 2610 Rødovre CVR-nr.: 37 69 88 22 Regnskabsår: 1. januar - 30. juni Hjemsted: Rødovre
<b>Direktion</b>	Stefan Boll Johansen Thomas Cramer Thygesen
<b>Revision</b>	Beierholm statsautoriseret revisionspartnerselskab Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive og udleje fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 1.682.086, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 10.639.727.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdier, der er baseret på ledelsens skøn over de forhold, der er gældende på markedet for investeringsejendomme, på tidspunktet for regnskabsaflæggelsen. Værdiansættelsen er i sagens natur følsom overfor ændringer i markedet for investeringsejendomme.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Cramer & Boll Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning af investeringsejendom indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat, 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 udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,75 - 7,75%.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 30. juni vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.



**Anvendt regnskabspraksis****Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

**Omregning af fremmed valuta**

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balance-dagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelse 1. januar - 30. juni 2016

	Note	2016 kr.
Nettoomsætning		4.439.213
Andre eksterne omkostninger		<u>-367.390</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.071.823</b>
Finansielle indtægter	1	594.997
Finansielle omkostninger	2	<u>-2.228.247</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.438.573</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-756.487</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.682.086</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		<u>1.682.086</u>
		<b><u>1.682.086</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2016 kr.
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	
Investeringsejendomme		<u>135.440.000</u>
		<u>135.440.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>135.440.000</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.075
Andre tilgodehavender		<u>232.483</u>
		<u>258.558</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>113.830</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>372.388</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u>135.812.388</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	Note	2016 kr.
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
	5	
Selskabskapital		80.000
Overført resultat		<u>10.559.727</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>10.639.727</u></b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>		
Hensættelse til udskudt skat		<u>12.982.398</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>12.982.398</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	6	
Gæld til realkreditinstitutter		75.690.050
Andre kreditinstitutter		<u>1.000.000</u>
		<u>76.690.050</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	6	
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		7.627.556
Kreditinstitutter		21.806.178
Leverandører af varer og tjenesteydelser		641.685
Anden gæld		532.300
Deposita		<u>4.892.494</u>
		<u>35.500.213</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>112.190.263</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		
		<b><u>135.812.388</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

## Noter til årsregnskabet

	2016
	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>	
Andre finansielle indtægter	<u>594.997</u>
	<b><u>594.997</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>2.228.247</u>
	<b><u>2.228.247</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets udskudte skat	<u>756.487</u>
	<b><u>756.487</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2016	<u>109.564.806</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>109.564.806</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	<u>25.875.194</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>25.875.194</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u><u>135.440.000</u></u></b>

### 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	80.000	8.877.641	8.957.641
Årets resultat	<u>0</u>	<u>1.682.086</u>	<u>1.682.086</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u><u>80.000</u></u></b>	<b><u><u>10.559.727</u></u></b>	<b><u><u>10.639.727</u></u></b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 30. juni 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	76.916.221	76.112.050	422.000	54.392.000
Andre kreditinstitutter	<u>8.205.556</u>	<u>8.205.556</u>	<u>7.205.556</u>	<u>0</u>
	<b><u><u>85.121.777</u></u></b>	<b><u><u>84.317.606</u></u></b>	<b><u><u>7.627.556</u></u></b>	<b><u><u>54.392.000</u></u></b>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 76.112, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 135.440.

**Noter til årsregnskabet****7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 8.206 i ovenstående grunde og bygninger.

Til sikkerhed for bankgæld t.kr. 21.806 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/6 2016 udgør t.kr. 135.440.