

## CN Ejendomsudlejning ApS

Skovløkkevej 4, Tiset  
6510 Gram

CVR-nr. 16993506

### Årsrapport for 2015/16

01-10-2015 - 30-09-2016

23. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 01-02-2017



Henrik Melchior  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Anvendt regnskabspraksis	10
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

CN Ejendomsudlejning ApS  
Skovløkkevej 4, Tiset  
6510 Gram

CVR-nr.: 16993506  
Stiftelsesdato: 01-05-1993  
Regnskabsår: 01-10-2015 - 30-09-2016

**Direktion**

Erling Schmidt, Direktør

**Revisor**

ViaCount ApS  
Registreret Revisionselskab  
Søndergade 58A  
6520 Toftlund  
CVR-nr.: 34731764

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 for CN Ejendomsudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016.

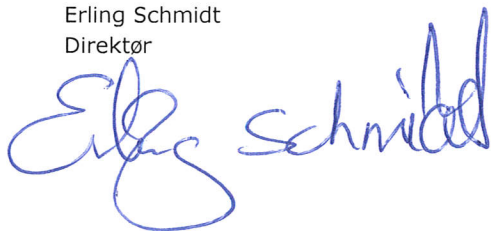
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gram, den 01-02-2017

### Direktion

Erling Schmidt  
Direktør



## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CN Ejendomsudlejning ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CN Ejendomsudlejning ApS for regnskabsåret 2015/16. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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 etiske 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 virksomheden, 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Toftlund, den 01-02-2017

#### ViaCount ApS

#### Registreret Revisionselskab

CVR-nr. 34731764



Carsten Duus Nissen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom til erhverv og beboelse.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2015 - 30-09-2016 udviser et resultat på kr. 314.558, og selskabets balance pr. 30-09-2016 udviser en balancesum på kr. 11.721.326, og en egenkapital på kr. 577.228.

Resultatet anses som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i det forløbne regnskabsår ikke været væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

**Resultatopgørelse**

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<b>839.735</b>	<b>817.969</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-344.982</u>	<u>-344.982</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>494.753</b>	<b>472.987</b>
Finansielle indtægter	1	20	18
Finansielle omkostninger	2	<u>-409.625</u>	<u>-415.619</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>85.148</b>	<b>57.386</b>
Skat af årets resultat	3	<u>229.410</u>	<u>4.475</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>314.558</b>	<b>61.861</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>314.558</u>	<u>61.861</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>314.558</b>	<b>61.861</b>

**Balance 30. september 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>11.705.825</u>	<u>12.050.807</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>11.705.825</u></b>	<b><u>12.050.807</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>44.288</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>44.288</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>11.705.825</u></b>	<b><u>12.095.095</u></b>
Periodeafgrænsningsposter		<u>11.765</u>	<u>36.146</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>11.765</u></b>	<b><u>36.146</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.736</u></b>	<b><u>10.140</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>15.501</u></b>	<b><u>46.286</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>11.721.326</u></b>	<b><u>12.141.381</u></b>



**Balance 30. september 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført resultat		377.228	62.670
<b>Egenkapital</b>	4	<b>577.228</b>	<b>262.670</b>
Hensættelser til udskudt skat		200.899	430.309
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>200.899</b>	<b>430.309</b>
Gæld til kreditinstitutter		7.093.659	7.507.896
Gæld til pengeinstitut		2.842.993	3.177.134
Gæld til tilknyttede virksomheder		241.078	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>10.177.730</b>	<b>10.685.030</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		700.000	700.000
Anden gæld		65.469	63.372
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>765.469</b>	<b>763.372</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.943.199</b>	<b>11.448.402</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.721.326</b>	<b>12.141.381</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CN Ejendomsudlejning ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger

### Lejeindtægt

Lejeindtægten fra udlejningsejendomme indregnes i den periode, som huslejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer og skatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	1.000 tkr.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med kostpris under 12,9 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunkt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Noter**

	2015/16	2014/15
<b>1. Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	20	18
	<b>20</b>	<b>18</b>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	409.625	415.619
	<b>409.625</b>	<b>415.619</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Ændring i udskudt skat	229.410	4.475
	<b>229.410</b>	<b>4.475</b>

**4. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	200.000	62.670	262.670
Årets resultat	0	314.558	314.558
	<b>200.000</b>	<b>377.228</b>	<b>577.228</b>

Anpartskapitalen består af 200 anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.093.659	400.000	2.000.000
Gæld til banker	2.842.993	300.000	1.500.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	241.078	0	0
	<b>10.177.730</b>	<b>700.000</b>	<b>3.500.000</b>

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 9.317 (nom. restgæld tkr. 7.494) med pant i ejendommen Skovløkkevej 4, 6510 Gram. Bogført værdi udgør tkr. 11.706 pr. 30. september 2016.

Til sikkerhed for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut er der stillet følgende sikkerheder: Ejerpantebrev nom. tkr. 2.000 med pant i ejendommen Skovløkkevej 4, 6510 Gram. Bogført værdi udgør tkr. 11.706 pr. 30. september 2016.

Kaution for moderselskabets mellemværende med pengeinstitut. Gælden udgør pr. 30/9 2016 tkr. 4.442