

# CV Ejendomme Åsted ApS

Lendumvej 77, 9900 Frederikshavn  
CVR-nr. 20 74 83 97

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 29.09.16

Troels Vejby  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

CV Ejendomme Åsted ApS  
Lendumvej 77  
Åsted  
9900 Frederikshavn  
Telefon: 96 21 50 00  
Telefax: 96 21 55 56  
Hjemsted: Frederikshavn  
CVR-nr.: 20 74 83 97

---

**Direktion**

---

Direktør Troels Vejby

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Vendsyssel

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for CV Ejendomme Åsted ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 16. september 2016

**Direktionen**

Troels Vejby  
Direktør

**Til kapitalejeren i CV Ejendomme Åsted ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for CV Ejendomme Åsted ApS for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 selskabets 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 selskabets 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. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til ledelsesberetningen, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring indregning og måling af selskabets investeringsejendom. Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi, og værdien er efterprøvet ved nettoindtjeningsmetoden. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommen..

### **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.

Aalborg, den 16. september 2016

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at erhverve investeringsejendomme med henblik på løbende afkast og videresalg.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 9,1% og en nettoleje på t.DKK 1.600. Der er i nedenstående tabel anført, hvorledes udsving i afkastprocenten og nettolejen påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme. Selskabet har derudover en grundbeholdning samt 6 lejligheder. Lejlighederne er efter statusdagen solgt til den bogførte værdi.

Følsomhed ved fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendom:

Nettoleje DKK	Afkastprocent				
	7,00	8,00	9,00	10,00	11,00
1.400	20.000	17.500	15.556	14.000	12.727
1.500	21.429	18.750	16.667	15.000	13.636
1.600	22.857	20.000	17.778	16.000	14.545
1.700	24.286	21.250	18.889	17.000	15.455
1.800	25.714	22.500	20.000	18.000	16.364

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK -3.175.194 mod DKK 295.332 for tiden 01.05.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 3.065.481.

Resultatnedgangen kan henføres til nedskrivning på indkøbt ejendomsbeholdning i forbindelse med salg af en pantebrevsbeholdning i moderselskabet.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

### Selskabets forventede udvikling

Der forventes et positivt resultat i det kommende år.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>634.290</b>	<b>511.842</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.022.830	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-74.585	12.085
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-3.463.125</b>	<b>523.927</b>
1	Andre finansielle indtægter	94.953	434.464
2	Andre finansielle omkostninger	-702.817	-572.759
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-4.070.989</b>	<b>385.632</b>
3	Skat af årets resultat	895.795	-90.300
	<b>Årets resultat</b>	<b>-3.175.194</b>	<b>295.332</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	-3.175.194	295.332
	<b>I alt</b>	<b>-3.175.194</b>	<b>295.332</b>



<b>AKTIVER</b>		30.04.16	30.04.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	33.548.125	12.048.125
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.548.125</b>	<b>12.048.125</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.548.125</b>	<b>12.048.125</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	11.275
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	8.377.830
	Udskudt skatteaktiv	150.000	0
	Tilgodehavende selskabsskat	106.795	0
	Andre tilgodehavender	311.621	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>568.416</b>	<b>8.389.105</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>568.416</b>	<b>8.389.105</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.116.541</b>	<b>20.437.230</b>

<b>PASSIVER</b>		30.04.16	30.04.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.865.481	6.040.675
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.065.481</b>	<b>6.240.675</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	639.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>0</b>	<b>639.000</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	812.524	1.108.011
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>812.524</b>	<b>1.108.011</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	388.733	388.325
	Gæld til kreditinstitutter	24.335.821	11.603.385
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	33.800	15.321
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.870.947	0
	Anden gæld	590.385	442.513
	Periodeafgrænsningsposter	18.850	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>30.238.536</b>	<b>12.449.544</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>31.051.060</b>	<b>13.557.555</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>34.116.541</b>	<b>20.437.230</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

## Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## Aktuelle og udskudte skatter

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	94.953	434.464
I alt	94.953	434.464
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	702.817	572.759
I alt	702.817	572.759
<b>3. Skatter</b>		
Årets aktuelle skat	-106.795	0
Årets udskudte skat	-789.000	90.300
I alt	-895.795	90.300

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.04.15	11.033.640
Tilgang i året	25.522.830
Afgang i året	0
Kostpris pr. 30.04.16	36.556.470
Opskrivninger pr. 30.04.15	1.014.485
Opskrivninger i året	0
Opskrivninger pr. 30.04.16	1.014.485
Nedskrivninger i året	4.022.830
Af- og nedskrivninger pr. 30.04.16	4.022.830
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.16	33.548.125

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen i Frederikshavn og ejendommen i Pandrup.

Fastsættelse af dagsværdien for ejendommene er baseret på en normaleje på t.DKK 1.600 og en afkastprocent på 9,1. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på ca. 80% af ejendommens samlede areal. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt ud fra de eksisterende lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

I den regnskabsmæssige værdi indgår ligeledes en grundbeholdning, der er værdisat ud fra erfaring og projektmuligheder, samt 6 lejligheder i Skagen, som efter statusdagen er solgt til den bogførte værdi.



**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16</i>		
Saldo pr. 01.05.15	200.000	6.040.675
Forslag til resultatdisponering	0	-3.175.194
Saldo pr. 30.04.16	200.000	2.865.481

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	200	1.000

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.04.16	Gæld i alt 30.04.15
Gæld til realkreditinstitutter	388.733	1.201.257	1.496.336

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for modervirksomhedens og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 24.048 og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør t.DKK 19.927.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.201 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 12.048.

Til sikkerhed for engagement med Sparekassen Vendsyssel er der deponeret skadesløsbrev på nom. t.DKK 8.000 samt ejerpantebreve på i alt nom. t.DKK 50.250.