

# **CORTWELL HOLDING ApS**

**c/o Leon Cortsen, Gattensmindevej 4  
9670 Løgstør**

**CVR-nr. 24 22 38 41**

**Årsrapport for 2016**

**(17. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 29. marts 2017

---

Leon Cortsen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CORTWELL HOLDING 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 29. marts 2017

### **Direktion**

Leon Cortsen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i CORTWELL HOLDING ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CORTWELL HOLDING ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. 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 et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Erklæring i henhold til anden lovgivning, aftale og øvrig regulering**

#### **Lån til kapitalejer**

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210, stk. 1, ydet et lån til en af selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar herfor.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vor ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vor ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Løgstør, den 29. marts 2017

Danrevi Løgstør  
Godkendt revisionsinteressentskab  
CVR-nr. 10 01 96 99

Jens Hedegaard  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CORTWELL HOLDING ApS c/o Leon Cortsen, Gattensmindevej 4 9670 Løgstør
	Telefon: 70101056
	CVR-nr.: 24 22 38 41
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 1. juli 1999
	Regnskabsår: 17. regnskabsår
	Hjemsted: Vesthimmerland
<b>Direktion</b>	Leon Cortsen, direktør
<b>Aktionærer</b>	Leon Cortsen Hans Welling A/S
<b>Revisor</b>	Danrevi Løgstør Godkendt revisionsinteressentskab Østerbrogade 19 9670 Løgstør
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Erhvervscenter Nord Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## Hoved- og nøgletal

Set over en 2-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>Hovedtal</b>		
Bruttofortjeneste	302.555	225.778
Resultat før finansielle poster	271.469	194.692
Resultat af finansielle poster	20.414	-16.224
Årets resultat	254.918	130.971
Balancesum	3.867.810	3.799.806
<b>Nøgletal</b>		
Afkastningsgrad	7,1%	10,2%
Soliditetsgrad	87,8%	82,7%
Likviditetsgrad	204,7%	106,2%

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter investering i fast ejendom samt formuepleje i øvrigt.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 254.918, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 3.397.710.

Primo 2017 står ejendommen i Rønbjerg tom.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for CORTWELL HOLDING ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 er aflagt i kr.

### **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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	3.258 t.kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### **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 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>302.555</b>	<b>225.778</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>302.555</b>	<b>225.778</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-31.086</u>	<u>-31.086</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>271.469</b>	<b>194.692</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>271.469</b>	<b>194.692</b>
Finansielle indtægter		32.286	142
Finansielle omkostninger	2	<u>-11.872</u>	<u>-16.366</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>291.883</b>	<b>178.468</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-36.965</u>	<u>-47.497</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>254.918</u></b>	<b><u>130.971</u></b>
Foreslået udbytte		101.200	0
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>153.718</u>	<u>30.971</u>
		<b><u>254.918</u></b>	<b><u>130.971</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.257.715	3.288.801
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>3.257.715</b></u>	<u><b>3.288.801</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>3.257.715</b></u>	<u><b>3.288.801</b></u>
Andre tilgodehavender		61.833	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		5.374	4.883
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.644</u>	<u>5.160</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>77.851</b></u>	<u><b>10.043</b></u>
Værdipapirer		<u>532.244</u>	<u>500.962</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>532.244</b></u>	<u><b>500.962</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>610.095</b></u>	<u><b>511.005</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>3.867.810</b></u>	<u><b>3.799.806</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.170.510	3.016.792
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>101.200</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>3.397.710</u></b>	<b><u>3.142.792</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>172.000</u>	<u>176.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>172.000</u></b>	<b><u>176.000</u></b>
Banker		135.994	246.880
Selskabsskat		42.940	25.599
Anden gæld		64.041	53.410
Deposita		55.125	55.125
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>100.000</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>298.100</u></b>	<b><u>481.014</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>298.100</u></b>	<b><u>481.014</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.867.810</u></b>	<b><u>3.799.806</u></b>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Noter

### 1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger materielle anlægsaktiver	31.086	31.086
	<u>31.086</u>	<u>31.086</u>

der fordeler sig således:

Bygninger	31.086	31.086
	<u>31.086</u>	<u>31.086</u>

### 2 Finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Andre finansielle omkostninger	9.476	14.877
Kursreguleringer omkostninger	0	260
Rentetillæg selskabsskat	2.396	1.229
	<u>11.872</u>	<u>16.366</u>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	41.448	28.497
Årets udskudte skat	-4.000	19.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-483	0
	<u>36.965</u>	<u>47.497</u>

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2016	<u>3.382.059</u>	<u>93.190</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>3.382.059</u>	<u>93.190</u>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	<u>Grunde og bygninger</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	93.258	93.190
Årets afskrivninger	<u>31.086</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>124.344</u>	<u>93.190</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u><u>3.257.715</u></u></b>	<b><u><u>0</u></u></b>



## Noter

### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	126.000	3.016.792	0	3.142.792
Årets resultat	0	153.718	101.200	254.918
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b>126.000</b>	<b>3.170.510</b>	<b>101.200</b>	<b>3.397.710</b>

### 6 Eventualposter m.v.

#### Andre eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v., er der givet pant i Limfjordsvej 30, Løgstør, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2016 udgør t.kr. 2.039