



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

**CE EJENDOMSINVEST, AALBORG A/S**  
**INDKILDEVEJ 6B, 1, 9210 AALBORG SØ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. MAJ 2016 - 30. APRIL 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. august 2017

---

Carsten Enggaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S Indkildevej 6B, 1 9210 Aalborg SØ
	Telefon: 98381629 Telefax: 98381155
	CVR-nr.: 26 12 15 07 Stiftet: 3. juli 2001 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. maj 2016 - 30. april 2017
<b>Bestyrelse</b>	Søren Enggaard Carsten Enggaard Maria Aakjær Enggaard
<b>Direktion</b>	Carsten Enggaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Prinsensgade 15 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. maj 2016 - 30. april 2017 for CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S.

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. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 29. august 2017

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Søren Enggaard

\_\_\_\_\_  
Carsten Enggaard

\_\_\_\_\_  
Maria Aakjær Enggaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med ledelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

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

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

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

Aalborg, den 29. august 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje kapitalandele.

### **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. MAJ - 30. APRIL**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOTAB.....</b>		<b>-40.164</b>	<b>-34.213</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		1.187.059	1.304.794
Andre finansielle indtægter.....	1	265.493	102.983
Andre finansielle omkostninger.....		-2.596	-2.080
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.409.792</b>	<b>1.371.484</b>
Skat af årets resultat.....	2	-49.065	375.476
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.360.727</b>	<b>1.746.960</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Ekstraordinært udbytte.....		0	2.000.000
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		3.704.097	2.359.551
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.343.370	-2.612.591
<b>I ALT.....</b>		<b>1.360.727</b>	<b>1.746.960</b>



## BALANCE 30. APRIL

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		9.602.941	7.429.311
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		0	0
Andelsbevis.....		260.000	260.000
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>9.862.941</b>	<b>7.689.311</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>9.862.941</b>	<b>7.689.311</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.158.517	1.176.845
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....		76.000	76.000
Udskudte skatteaktiver.....		17.022	569.015
Andre tilgodehavender.....	4	10.560.132	9.811.905
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>5</b>	<b>11.811.671</b>	<b>11.633.765</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>11.811.671</b>	<b>11.633.765</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>21.674.612</b>	<b>19.323.076</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		9.321.691	4.118.377
Overført overskud.....		11.211.001	14.068.048
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>21.532.692</b>	<b>19.186.425</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		90.265	42.646
Anden gæld.....		51.655	94.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>141.920</b>	<b>136.651</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>141.920</b>	<b>136.651</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>21.674.612</b>	<b>19.323.076</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	19.230	6.324	1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	246.263	96.659	
	<b>265.493</b>	<b>102.983</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	64	0	2
Regulering af udskudt skat.....	49.001	-375.476	
	<b>49.065</b>	<b>-375.476</b>	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
	Kapitalandele i dattervirk- somheder	Kapitalandele i associerede virksomheder	Andelsbevis
Kostpris 1. maj 2016.....	250.000	62.500	260.000
Afgang.....	0	-31.250	0
<b>Kostpris 30. april 2017.....</b>	<b>250.000</b>	<b>31.250</b>	<b>260.000</b>
Opskrivninger 1. maj 2016.....	7.179.311	0	
Årets opskrivninger .....	1.188.091	0	
Egenkapitalbevægelser.....	985.539	0	
<b>Opskrivninger 30. april 2017.....</b>	<b>9.352.941</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. maj 2016 .....	0	62.500	
Andre reguleringer.....	0	-31.250	
<b>Af- og nedskrivninger 30. april 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>31.250</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017.....</b>	<b>9.602.941</b>	<b>0</b>	<b>260.000</b>
<b>Andre tilgodehavender</b>			
<b>Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>			
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	502.992	-	5
	<b>502.992</b>	<b>0</b>	

## NOTER

## Note

**Egenkapital**

6

	Aktiekapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. maj 2016.....	1.000.000	5.617.594	12.568.832	19.186.426
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			985.539	985.539
Forslag til årets resultatdisponering.....		3.704.097	-2.343.370	1.360.727
<b>Egenkapital 30. april 2017.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>9.321.691</b>	<b>11.211.001</b>	<b>21.532.692</b>

**Eventualposter mv.**

7

**Eventualforpligtelser**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 kr. pr. balancedagen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8

Selskabet har stillet selvskyldner kaution for tilknyttede virksomheder Indkildevej 2C ApS og Ejendomsselskabet Kristinevej 2 ApS' trækingsret hos Nykredit Bank på henholdsvis 300 tkr. og 700 tkr.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheder Indkildevej 2C ApS og Ejendomsselskabet Kristinevej 2 ApS' realkreditforpligtelser hos Nykredit på henholdsvis 1.112 t.eur og 2.279 t.eur.

**Medarbejderforhold**

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2015/16: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for CE Ejendomsinvest, Aalborg A/S for 2016/17 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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger 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

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække tilknyttede og associerede virksomheders underbalance.

Andelsbevis indregnes og måles til kostpris.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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**

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket svarer til nominel værdi.