

**CE-NO Invest ApS**

**CVR-nr. 26664977**

**Almtoftvej 32**

**8620 Kjellerup**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.09.2016

**Dirigent**

---

Navn: Claus Egholm Bendz

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

CE-NO Invest ApS

Almtoftvej 32

8620 Kjellerup

CVR-nr.: 26664977

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Claus Egholm Bendz

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for CE-NO Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 28.09.2016

## Direktion

Claus Egholm Bendz

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i CE-NO Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CE-NO Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. Vi har udført vores 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 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. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 28.09.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Bo Odgaard  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat svarer til forventningerne.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis side 7. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 2.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er bortset nedenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

#### Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

#### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter modtagne lejeindtægter med fradrag af driftsomkostninger og administration.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter de i regnskabsåret modtagne udbytter o.l. fra de enkelte dattervirksomheder.

### **Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder**

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.319.414</b>	<b>1.145.318</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(32.089)	(59.150)
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(61.481)	(77.000)
Andre finansielle omkostninger		<u>(341.968)</u>	<u>(367.808)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>883.876</b>	<b>641.360</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		557.000	282.748
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>6.390</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>1.440.876</b>	<b>930.498</b>
Skat af ordinært resultat	1	<u>(329.900)</u>	<u>(249.193)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.110.976</u></b>	<b><u>681.305</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		500.000	0
Overført resultat		<u>610.976</u>	<u>681.305</u>
		<b><u>1.110.976</u></b>	<b><u>681.305</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		24.678.000	24.121.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b><u>24.678.000</u></b>	<b><u>24.121.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		118.761	1.150.850
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>118.761</u></b>	<b><u>1.150.850</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>24.796.761</u></b>	<b><u>25.271.850</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		67.182	60.687
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>67.182</u></b>	<b><u>60.687</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>67.182</u></b>	<b><u>60.687</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>24.863.943</u></u></b>	<b><u><u>25.332.537</u></u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		6.474.190	5.863.214
Forslag til udbytte for regnskabsåret		500.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.099.190</u></b>	<b><u>5.988.214</u></b>
Udskudt skat		1.588.224	1.427.890
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.588.224</u></b>	<b><u>1.427.890</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		11.849.394	11.411.697
Kreditinstitutter i øvrigt		858.184	950.369
Deposita		276.295	185.860
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>12.983.873</u></b>	<b><u>12.547.926</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	416.000	402.000
Kreditinstitutter i øvrigt		138.350	581.030
Leverandører af varer og tjenesteydelser		98.603	30.229
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.310.725	4.154.658
Skyldig selskabsskat		163.200	124.703
Anden gæld		65.778	75.887
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.192.656</u></b>	<b><u>5.368.507</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>16.176.529</u></b>	<b><u>17.916.433</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>24.863.943</u></b>	<b><u>25.332.537</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	5.863.214	0	5.988.214
Årets resultat	0	610.976	500.000	1.110.976
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>6.474.190</b>	<b>500.000</b>	<b>7.099.190</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
<b>1. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	163.200	124.703
Ændring af udskudt skat	<u>166.700</u>	<u>124.490</u>
	<u><b>329.900</b></u>	<u><b>249.193</b></u>
		<u><b>Investerings-</b></u> <u><b>ejendomme</b></u> <u><b>kr.</b></u>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>18.807.930</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>18.807.930</b></u>
Opskrivninger primo		5.313.070
Tilbageførsel af opskrivninger		<u>557.000</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>5.870.070</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>24.678.000</b></u>

Selskabets investeringsejendomme består primært af boligejendomme samt enkelte ejendomme med erhvervsudlejning.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets boligejendomme udgør 6,25 - 6,5% pr. 30.06.2016 (6,0 - 6,5% pr. 30.06.2015) og for erhvervsnejendomme 8,25% pr. 30.06.2016 (7,75% pr. 30.06.2015). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,7 mio.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, idet der på de geografiske områder, hvor selskabets ejendomme er beliggende, er en meget begrænset omsættelighed af ejendomme. Årets dagsværdiregulering udgør 0,5 mio.kr. (før skat), som er indtægtsført i resultatopgørelsen.

## Noter

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b> <b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.210.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.210.000</b>
Nedskrivninger primo	(59.150)
Andel af årets resultat	(32.089)
Udbytte	(1.000.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.091.239)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>118.761</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Dattervirksomheder:			
Højmark Gruppen ApS	Kjellerup	ApS	100,00

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014/15</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015/16</b> <b>kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015/16</b> <b>kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015/16</b> <b>kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	338.000	338.000	11.849.394	9.753.000
Kreditinstitutter i øvrigt	64.000	78.000	858.184	641.000
Deposita	0	0	276.295	N/A
	<b>402.000</b>	<b>416.000</b>	<b>12.983.873</b>	<b>10.394.000</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Egholm Bendz Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.



## Noter

### **6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.040.000 kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 24.678.000 kr.