

## **CE-NO INVEST ApS**

Sitkagranen 18  
8620 Kjellerup  
CVR-nr. 26664977

## **Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.10.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Egholm Bendz

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

CE-NO INVEST ApS

Sitkagranen 18

8620 Kjellerup

CVR-nr.: 26664977

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

### **Direktion**

Claus Egholm Bendz

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kjellerup, den 29.10.2019

### Direktion

Claus Egholm Bendz

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i CE-NO INVEST ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CE-NO INVEST ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Silkeborg, den 29.10.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne32122

## 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. 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 3.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.340.865</b>	<b>1.325.186</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(39.183)	4.489
Andre finansielle indtægter		1.125	6.750
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(27.201)	(22.700)
Andre finansielle omkostninger		(209.097)	(238.613)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>1.066.509</b>	<b>1.075.112</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(55.400)	(88.256)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.011.109</b>	<b>986.856</b>
Skat af årets resultat	2	(231.500)	(224.642)
<b>Årets resultat</b>		<b>779.609</b>	<b>762.214</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		779.609	762.214
		<b>779.609</b>	<b>762.214</b>

**Balance pr. 30.06.2019**

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		25.074.999	25.075.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>25.074.999</u></b>	<b><u>25.075.000</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		69.542	108.725
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	4	<b><u>69.542</u></b>	<b><u>108.725</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>25.144.541</u></b>	<b><u>25.183.725</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		129.889	80.530
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		56.205	46.455
Andre tilgodehavender		0	50.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>186.094</u></b>	<b><u>176.985</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>186.094</u></b>	<b><u>176.985</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u>25.330.635</u></b>	<b><u>25.360.710</u></b>

## Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>8.523.798</u>	<u>7.744.189</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>8.648.798</u></b>	<b><u>7.869.189</u></b>
Udskudt skat		<u>1.644.000</u>	<u>1.620.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.644.000</u></b>	<b><u>1.620.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.796.677	10.498.040
Skyldig selskabsskat		<u>207.500</u>	<u>187.816</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>10.004.177</u></b>	<b><u>10.685.856</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	650.000	600.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		2.513.435	2.866.453
Deposita		330.478	321.383
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	9.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		59.334	49.275
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.233.583	1.126.278
Skyldig selskabsskat		187.816	152.427
Anden gæld		<u>59.014</u>	<u>60.049</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>5.033.660</u></b>	<b><u>5.185.665</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>15.037.837</u></b>	<b><u>15.871.521</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>25.330.635</u></b>	<b><u>25.360.710</u></b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitaloppgørelse for 2018/19**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	7.744.189	7.869.189
Årets resultat	0	779.609	779.609
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>8.523.798</b>	<b>8.648.798</b>

## Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	207.500	187.816
Ændring af udskudt skat	<u>24.000</u>	<u>36.826</u>
	<b><u>231.500</u></b>	<b><u>224.642</u></b>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		19.466.846
Tilgange		<u>55.399</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>19.522.245</u></b>
Opskrivninger primo		5.608.154
Årets opskrivninger		<u>(55.400)</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>5.552.754</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>25.074.999</u></b>

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. 30.06.2019 (6,25 - 6,5% pr. 30.06.2018) og for erhvervsnejendomme 7,75 - 8,25% pr. 30.06.2019 (7,5 - 8,25% pr. 30.06.2018). En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1,8 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 55 t.kr. (før skat), som er udgiftsført i resultatopgørelsen.

## Noter

	<b>Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.</b>
<b>4. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	1.210.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.210.000</b>
Nedskrivninger primo	(1.101.275)
Andel af årets resultat	(39.183)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(1.140.458)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>69.542</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til				
realkreditinstitutter	650.000	600.000	9.796.677	6.550.000
Skyldig selskabsskat	0	0	207.500	0
	<b>650.000</b>	<b>600.000</b>	<b>10.004.177</b>	<b>6.550.000</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Egholm Bendz Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitutter er sikret ved pant i ejendomme nom. 15.436.000 kr. i ejendomme.

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 25.075.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 vedrører lejeindtægter ved udlejning af erhvervsejendomme samt boligudlejning.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer.

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi

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.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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 måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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