

# CICU Holding ApS

Simons Bakke 66  
7700 Thisted

CVR-nr. 27 92 80 48

## Årsrapporten for 2019



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 22/06 2020

---

Uffe Gjede  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter til årsrapporten	14

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for CICU 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 22. juni 2020

### Direktion

Uffe Gjede  
direktør

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

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til ledelsen i CICU Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CICU Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Udlejningsejendommen indregnes og måles som tidligere år til en beregnet dagsværdi. Ved beregningen anvendes den aktuelle lejeindtægt. Lejemålet på 1 sal. er af lejer opsagt med virkning fra 1. september 2020. Lejeindtægterne efter denne dato kendes derfor ikke. Den aktuelle Corona-krise er ligeledes medvirkende til usikkerhed om det fremtidige lejeniveau.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisions-handlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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 den øverste ledelse 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.

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

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

Vort 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.

Thisted, den 22. juni 2020

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Allan Galsgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34272

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CICU Holding ApS Simons Bakke 66 7700 Thisted
	CVR-nr.: 27 92 80 48
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 2. juli 2004
	Hjemsted: Thisted
<b>Direktion</b>	Uffe Gjede, direktør
<b>Revision</b>	Revision Limfjord Registreret Revisionsaktieselskab Bødkervej 12 7700 Thisted
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Prinsensgade 15 9000 Ålborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Udlejningsejendommen indregnes og måles som i tidligere år til en beregnet dagsværdi. Ved beregningen anvendes den aktuelle lejeindtægt. Lejemålet på 1. sal er af lejer opsagt med virkning fra 1. september 2020. Lejeindtægterne efter denne dato kendes derfor ikke. Den aktuelle Corona-krise er ligeledes medvirkende til usikkerhed om det fremtidige lejeniveau

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på kr. 684.463, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.241.451.

### 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 CICU Holding ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved salg samt huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Vareforbrug

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, autodrift mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

### 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 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

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien beregnes efter afkastbaseret model på grundlag af forventninger til 2020.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide beholdninger.

## Egenkapital

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>632.048</b>	<b>1.165.187</b>
Personaleomkostninger		-2.646	436
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>629.402</b>	<b>1.165.623</b>
Afskrivninger		0	-5.833
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>629.402</b>	<b>1.159.790</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-1.135.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-505.598</b>	<b>1.159.790</b>
Finansielle indtægter	2	0	2.683
Finansielle omkostninger	3	-310.992	-522.977
<b>Resultat før skat</b>		<b>-816.590</b>	<b>639.496</b>
Skat af årets resultat	4	132.127	-93.257
<b>Årets resultat</b>		<b>-684.463</b>	<b>546.239</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-684.463	546.239
		<b>-684.463</b>	<b>546.239</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	5	14.925.360	16.060.360
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.925.360</b>	<b>16.060.360</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.925.360</b>	<b>16.060.360</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		56.986	54.691
Periodeafgrænsningsposter		89.340	88.837
<b>Tilgodehavender</b>		<b>146.326</b>	<b>143.528</b>
Værdipapirer		283.679	801.795
<b>Værdipapirer</b>		<b>283.679</b>	<b>801.795</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>819.338</b>	<b>488.449</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.249.343</b>	<b>1.433.772</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>16.174.703</b>	<b>17.494.132</b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.116.451	3.800.914
<b>Egenkapital</b>	6	<b>3.241.451</b>	<b>3.925.914</b>
Hensættelse til udskudt skat		455.921	588.048
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>455.921</b>	<b>588.048</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.637.247	7.017.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.637.247</b>	<b>7.017.595</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	377.500	375.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.597	2.914
Anden gæld		5.047.219	5.194.511
Periodeafgrænsningsposter		39.567	53.537
Deposita		369.201	336.613
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.840.084</b>	<b>5.962.575</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.477.331</b>	<b>12.980.170</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>16.174.703</b>	<b>17.494.132</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Udlejningsejendommen indregnes og måles som i tidligere år til en beregnet dagsværdi. Ved beregningen anvendes den aktuelle lejeindtægt. Lejemålet på 1. sal er af lejer opsagt med virkning fra 1. september 2020. Lejeindtægterne efter denne dato kendes derfor ikke. Den aktuelle Corona-krise er ligeledes medvirkende til usikkerhed om det fremtidige lejeniveau

	<b>2019</b> kr.	<b>2018</b> kr.
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	2.683
	<b>0</b>	<b>2.683</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	310.992	527.254
Valutakurstab	0	-4.277
	<b>310.992</b>	<b>522.977</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	-132.127	93.257
	<b>-132.127</b>	<b>93.257</b>

## Noter

## 5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris 1. januar 2019	13.348.415
Kostpris 31. december 2019	13.348.415
Værdireguleringer 1. januar 2019	2.711.945
Årets værdireguleringer	-1.135.000
Værdireguleringer 31. december 2019	1.576.945
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>14.925.360</b>

## Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Dagsværdien er beregnet på baggrund af ejendommens aktuelle driftsresultat ved fuld udlejning. Vedligeholdelse er afsat med kr. 80 pr. m<sup>2</sup>. Afkastkravet er fastsat til 7%. For erhvervet ejendom i 2017 er det vurderet, at kostprisen også udgør dagsværdien.

## 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	3.800.914	3.925.914
Årets resultat	0	-684.463	-684.463
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>3.116.451</b>	<b>3.241.451</b>

## 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019 kr.	Gæld 31. december 2019 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	7.392.595	7.014.747	377.500	5.127.247
	<b>7.392.595</b>	<b>7.014.747</b>	<b>377.500</b>	<b>5.127.247</b>

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.015, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 14.615.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t. kr. 5.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld i Nordea Bank A/S

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er udstedt ejerpantebrev på t.kr. 45.