

# **CM EJENDOMME VILDBJERG ApS**

Solbakkevej 69  
7480 Vildbjerg

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/02/2016**

---

**Henrik M. Clausen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** CM EJENDOMME VILDBJERG ApS  
Solbakkevej 69  
7480 Vildbjerg

CVR-nr: 29200831  
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

**Revisor** DAMGAARD & ENEVOLDSSEN REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
Pugdølsvænget 2  
Vildbjerg  
DK Danmark  
CVR-nr: 24257770  
P-enhed: 1006455972

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for CM Ejendomme Vildbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 16/02/2016

## Direktion

Henrik Morris Clausen

# Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i CM EJENDOMME VILDBJERG ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CM EJENDOMME VILDBJERG ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vildbjerg, 16/02/2016

Niels Bjerg  
Registreret revisor  
DAMGAARD & ENEVOLDSEN REGISTRERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 24257770

# Ledelsesberetning

## Selskabsoplysninger

CM Ejendomme Vildbjerg ApS  
Solbakkevej 69  
7480 Vildbjerg  
Telefon: +45 2046 6270  
E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk

CVR-nr.: 29 20 08 31  
Stiftet: 12. december 2005  
Hjemsted: Vildbjerg, Herning Kommune  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december 2015

### Direktion

Henrik Morris Clausen

### Revision

Damgaard & Enevoldsen  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Pugdølvangenget 2  
7480 Vildbjerg

### Advokat

Dahl Advokatfirma  
Kaj Munks Vej 4  
7400 Herning

### Bankforbindelse

Nordea Bank  
Østergade 4  
7400 Herning

### Ejerforhold

CM Holding af 14. juni 2000 ApS, CVR.nr. 25 44 84 48

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har som tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold og som ventet er ejendommenes samlede arealer udlejet i løbet af regnskabsåret.

Regnskabsårets resultat er som forventet og viser et bruttoresultat på kr. 1,17 mio. og et resultat før skat på t. kr. 577.

For at sikre den langsigtede drift, har selskabet indgået aftale om rentesikring med en løbetid frem til år 2027. Aftalen har pr. 31. december 2015 en negativ værdi på kr. 1,26 mio, der er indregnet under ""anden gæld".

Årets regulering af finansielle aftaler til dagsværdi, påvirker egenkapitalen ultimo positivt med t. kr. 167. Den negative dagsværdi udlignes senest i år 2027.

Resultatet er som ventet ved regnskabsperiodens begyndelse og dermed tilfredsstillende.

### **Kapitalforhold**

Selskabets egenkapital efter regulering af finansielle aftaler til dagsværdi, er ved udgangen af regnskabsåret positiv med kr. 1,99 mio.

Selskabets kapitalejer understøtter selskabets finansiering med indskud af ansvarlig lånekapital på i alt kr. 4,1 mio.

Den samlede ansvarlige kapital udgør dermed kr. 6,09 mio. svarende til en soliditet på 30,3%.

Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.

### **Den forventede udvikling i 2016**

Selskabets ejendomme er fuldt udlejet på tilfredsstillende vilkår med uopsigelighed frem til 1. april 2020 og kan derefter opsiges med et varsel på 12 måneder. For regnskabsåret 2016 og fremadrettet, forventes derfor stigende og tilfredsstillende resultater i forhold til 2015.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

### Ejendomsomkostninger

Omkostninger til drift og vedligeholdelse af ejendomme samt forsikringer, skatter og afskrivninger.

### Administrationsomkostninger

Omkostninger til administrative medarbejdere, juridisk assistance, revision, kontorartikler og edb.

### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5 pct.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet CM Holding af 14. juni 2000 ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

## Balance

### Anlægsaktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	75 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 kr.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under direkte omkostninger.

Aktiver med en kostpris under 12.800 kr. anses for beløbsmæssige uvæsentlige og omkostningsføres i anskaffelsesåret i resultatopgørelsen.

### Omsætningsaktiver

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Passiver

#### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

#### 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 og for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til

realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.172.556</b>	<b>956.004</b>
Distributionsomkostninger .....		-1.005	-300
Administrationsomkostninger .....		-48.267	-52.238
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>1.123.284</b>	<b>903.466</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-123.000	-123.000
Andre finansielle omkostninger .....		-423.737	-440.295
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>576.547</b>	<b>340.171</b>
Skat af årets resultat .....	1	-126.836	-74.718
<b>Årets resultat</b> .....		<b>449.711</b>	<b>265.453</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		449.711	265.453
<b>I alt</b> .....		<b>449.711</b>	<b>265.453</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger .....		20.096.206	20.189.909
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	15.300
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.096.206</b>	<b>20.205.209</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>20.096.206</b>	<b>20.205.209</b>
Andre tilgodehavender .....		490	12.016
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>490</b>	<b>12.016</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>490</b>	<b>12.016</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>20.096.696</b>	<b>20.217.225</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.861.842	1.245.646
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>1.986.842</b>	<b>1.370.646</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		884.266	710.473
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>884.266</b>	<b>710.473</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		8.928.141	9.467.969
Ansvarlig lånekapital .....		4.100.000	4.100.000
Deposita .....		710.000	710.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>13.738.141</b>	<b>14.277.969</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		531.000	522.000
Gæld til banker .....		1.074.440	1.397.003
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		21.408	22.125
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		409.075	286.075
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.451.524	1.630.934
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.487.447</b>	<b>3.858.137</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.225.588</b>	<b>18.136.106</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>20.096.696</b>	<b>20.217.225</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Ændring af udskudt skat	126.836	74.718
	<u>126.836</u>	<u>74.718</u>

## 2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	1.245.646	1.370.646
Regulering af finansielle instrumenter før skat	0	213.442	213.442
Skat af regulering af finansielle instrumenter	0	-46.957	-46.957
Årets resultat	0	449.711	449.711
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>1.861.842</b></u>	<u><b>1.986.842</b></u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder kr. 7.624.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 4. Oplysning om eventualaktiver

Ingen.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 9.459.141, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december udgør kr. 20.096.206.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.659.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt kr. 1.659.000 deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.