

## CM Ejendomme Vildbjerg ApS

Solbakkevej 69  
7480 Vildbjerg

CVR-nr. 29 20 08 31

### Årsrapport for 2016

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 13. marts 2017

---

Henrik Morris Clausen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13



## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for CM Ejendomme Vildbjerg 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 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vildbjerg, den 24. februar 2017

### **Direktion**

Henrik Morris Clausen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i CM Ejendomme Vildbjerg ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CM Ejendomme Vildbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.
- 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 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.

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Vildbjerg, den 24. februar 2017

**Damgaard & Enevoldsen**  
Registreret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 24 25 77 70

Niels Bjerg  
Registreret revisor



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	CM Ejendomme Vildbjerg ApS Solbakkevej 69 7480 Vildbjerg  Telefon: +45 2046 6270 E-mail: henrik.clausen@vildbjerg.dk  CVR-nr.: 29 20 08 31 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 12. december 2005 Regnskabsår: 11. regnskabsår Hjemsted: Herning
<b>Direktion</b>	Henrik Morris Clausen
<b>Ejerforhold</b>	CM Holding af 14. juni 2000 ApS, CVR.nr. 25 44 84 48
<b>Revision</b>	Damgaard & Enevoldsen Registreret Revisionsaktieselskab Pugdølsvænget 2 7480 Vildbjerg
<b>Advokat</b>	Spektrum Advokater Poulsgade 6-8 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 47 1780 København K



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2016 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Regnskabsårets resultat er som forventet og viser et bruttoresultat på kr. 1,33 mio. og et resultat før skat på t.kr. 771.

I forbindelse med omlægning af selskabets langfristede finansiering, har selskabet indfriet de hidtidige fast rente swaps i Nordea.

Der er etableret ny langfristet finansiering i Nykredit som fremadrettet vil påvirke selskabets drift og likviditet positivt.

Resultatet er på niveau med forventningerne ved regnskabsperiodens begyndelse og dermed tilfredsstillende.

### **Finansiering**

Selskabets egenkapital er ved udgangen af regnskabsåret positiv med kr. 2,56 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. 6,66 mio. svarende til en soliditet på 32,9%.

Selskabets kapital- og likviditetsmæssige forhold vurderes som værende tilfredsstillende.

### **Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

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 2017 og fremadrettet, forventes derfor stigende og tilfredsstillende resultat i forhold til 2016.

### **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 CM Ejendomme Vildbjerg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2016 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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og direkte omkostninger.

#### Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

#### Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, kontorlokaler og kontoromkostninger.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	75 år	50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### 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.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

### **Gældsforpligtelser**

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, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **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 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.328.283</b>	<b>1.173</b>
Distributionsomkostninger		-925	-1
Administrationsomkostninger		-47.775	-48
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>1.279.583</b>	<b>1.124</b>
Finansielle indtægter		21.518	0
Finansielle omkostninger	1	-530.446	-547
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>770.655</b>	<b>577</b>
<b>Resultat før skat</b>		<b>770.655</b>	<b>577</b>
Skat af årets resultat	2	-155.455	-127
<b>Årets resultat</b>		<b>615.200</b>	<b>450</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		615.200	450
		<b>615.200</b>	<b>450</b>



## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		20.043.240	20.097
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>20.043.240</u>	<u>20.097</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>20.043.240</u>	<u>20.097</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.094	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		176.720	0
<b>Tilgodehavender</b>		<u>193.814</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>193.814</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>20.237.054</u></u>	<u><u>20.097</u></u>



## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		2.444.657	1.862
<b>Egenkapital</b>	3	<b>2.569.657</b>	<b>1.987</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.206.955	884
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.206.955</b>	<b>884</b>
Ansvarlig lånekapital		3.300.000	4.100
Kreditinstitutter		10.233.471	8.928
Deposita		766.432	710
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.299.903</b>	<b>13.738</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	1.122.010	531
Kreditinstitutter		810.110	1.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser		38.069	21
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	409
Selskabsskat		364	0
Anden gæld		189.986	1.453
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.160.539</b>	<b>3.488</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.460.442</b>	<b>17.226</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>20.237.054</b>	<b>20.097</b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		



## Noter

	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	123.000	123	
Andre finansielle omkostninger	380.519	424	
Kursreguleringer omkostninger	26.927	0	
	<u><b>530.446</b></u>	<u><b>547</b></u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	352	0	
Årets udskudte skat	169.572	127	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-176.720	0	
Regulering af udskudt skat tidligere år	162.251	0	
	<u><b>155.455</b></u>	<u><b>127</b></u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	1.861.841	1.986.841
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-41.518	-41.518
Årets resultat	0	615.200	615.200
Skat af egenkapitalbevægelser	0	9.134	9.134
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>2.444.657</b></u>	<u><b>2.569.657</b></u>



## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	4.100	4.100.000	800.000	0
Kreditinstitutter	9.459	10.555.481	322.010	8.322.740
Deposita	710	766.432	0	0
	<b>14.269</b>	<b>15.421.913</b>	<b>1.122.010</b>	<b>8.322.740</b>

### 5 Eventualposter m.v.

#### Kautions- og garantiforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CM Holding af 14. juni 2000 ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 10.555.481, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 20.043.240.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 1.659.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 1.659.000 til sikkerhed for bankgæld, mens ejerpantebreve for kr. 0 er i selskabets egen besiddelse.