One Revision
STATSAUTORISEREDE REVISORER

# CE Property A/S

**Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast**

**CVR-nr. 29 92 48 05**

## Årsrapport

## 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. december 2016.

Claus Hansen
Dirigent

# Indholdsfortegnelse


| | Side |
|---|---|
| **Påtegninger** | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 2 |
| **Selskabsoplysninger** | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Noter | 10 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for CE Property A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 7. december 2016

**Direktion**

Claus K. Hansen

**Bestyrelse**

| | | |
|---|---|---|
| Kirsten Hansen<br>formand | Claus K. Hansen | Marianne Høj Hansen |

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Til kapitalejerne i CE Property A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for CE Property A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 7. december 2016

**One Revision**
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Per Jensen
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

| | | |
|---|---|---|
| **Selskabet** | CE Property A/S<br>Lene Haus Vej 15<br>7430 Ikast | |
| | CVR-nr.: | 29 92 48 05 |
| | Stiftet: | 27. september 2006 |
| | Hjemsted: | Ikast-Brande |
| | Regnskabsår: | 1. juli - 30. juni<br>10. regnskabsår |
| **Bestyrelse** | Kirsten Hansen, formand<br>Claus K. Hansen<br>Marianne Høj Hansen | |
| **Direktion** | Claus K. Hansen | |
| **Revision** | One Revision, Statsautoriseret revisionspartnerselskab<br>Frichsvej 19<br>8600 Silkeborg | |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CE Property A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

# Resultatopgørelsen

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettolejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende drift af ejendomme og andre omkostninger.

**Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

**Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

**Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.
Selskabet er underlagt Tysk beskatning af faste ejendomme beliggende i Tyskland.

# Balancen

**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

**Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | | 2015/16 | 2014/15 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | **1.531.425** | **540.124** |
| | Værdiregulering af investeringsejendomme | 1.158.982 | 1.176.121 |
| | **Driftsresultat** | **2.690.407** | **1.716.245** |
| | Andre finansielle indtægter | 81 | 4.642 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | -415.287 | -539.912 |
| | **Resultat før skat** | **2.275.201** | **1.180.975** |
| | Skat af årets resultat | -80.000 | -91.600 |
| | **Årets resultat** | **2.195.201** | **1.089.375** |
| | **Forslag til resultatdisponering:** | | |
| | Overføres til overført resultat | 2.195.201 | 1.089.375 |
| | **Disponeret i alt** | **2.195.201** | **1.089.375** |

## Balance 30. juni

| Note | Aktiver | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 60.340.000 | 59.237.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 60.340.000 | 59.237.000 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | **60.340.000** | **59.237.000** |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 20.380 | 412 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 188.299 | 171.843 |
| | Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 6.795.602 | 7.345.700 |
| | Tilgodehavender i alt | 7.004.281 | 7.517.955 |
| | Likvide beholdninger | 813.100 | 92.473 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | **7.817.381** | **7.610.428** |
| | **Aktiver i alt** | **68.157.381** | **66.847.428** |

## Balance 30. juni

| Note | Passiver | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| | **Egenkapital** | | |
| 4 | Virksomhedskapital | 10.500.000 | 10.500.000 |
| 5 | Overført resultat | 8.626.451 | 6.431.250 |
| | **Egenkapital i alt** | **19.126.451** | **16.931.250** |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.682.000 | 1.602.000 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | **1.682.000** | **1.602.000** |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 47.104.949 | 47.160.931 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 47.104.949 | 47.160.931 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 0 | 900.181 |
| | Anden gæld | 243.981 | 253.066 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 243.981 | 1.153.247 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | **47.348.930** | **48.314.178** |
| | **Passiver i alt** | **68.157.381** | **66.847.428** |

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**7 Nærtstående parter**

## Noter

| | 2015/16 | 2014/15 |
|---|---|---|

**1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af beboelsesejendom beliggende i Berlin.

**2. Usikkerhed ved indregning eller måling**

Selskabets investeringsejendom indregnes i årsrapporten til en skønnet markedsværdi opgjort på baggrund af en ekstern salgsvurdering, understøttet af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. På grundlag af den generelle markedssituation er værdiansættelsen forbundet med usikkerhed.

På markedet for investeringsejendomme findes der et vist spænd mellem købere og sælgere, hvor afstanden mellem parternes prisforventning kan være store, og omsætningen af investeringsejendomme kan variere.

Ved fastsættelsen af dagsværdien for selskabets investeringsejendom pr. 30/06 2016 er anvendt et afkastkrav på 3%, som er fastsat på baggrund af ledelsens kendskab og forventninger til markedet. Såfremt markedsrenten eller investors afkastkrav ændres med 1 %, kan dagsværdien af investeringsejendommen ændre sig med – 15 til + 30 mio. kr

**3. Investeringsejendomme**

| | | |
|---|---|---|
| Kostpris 1. juli | 48.968.287 | 48.968.287 |
| **Kostpris 30. juni** | **48.968.287** | **48.968.287** |
| Regulering til dagsværdi 1. juli | 10.268.713 | 9.076.713 |
| Årets regulering til dagsværdi | 1.103.000 | 1.192.000 |
| **Regulering til dagsværdi 30. juni** | **11.371.713** | **10.268.713** |
| **Regnskabsmæssig værdi 30. juni** | **60.340.000** | **59.237.000** |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

## Noter

| | | 30/6 2016 | 30/6 2015 |
|---|---|---|---|
| **4.** | **Virksomhedskapital** | | |
| | Virksomhedskapital 1. juli | 10.500.000 | 10.500.000 |
| | | **10.500.000** | **10.500.000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **5.** | **Overført resultat** | | |
| | Overført resultat 1. juli | 6.431.250 | 5.341.875 |
| | Årets overførte overskud eller underskud | 2.195.201 | 1.089.375 |
| | | **8.626.451** | **6.431.250** |

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter, 47.104 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger beligende Günzelstrasse 61 m.fl. 0180 Germany, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 60.340 t.kr.

**7. Nærtstående parter**

**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

OCC Ejendomme A/S, Lene Haus Vej 15, 7430 Ikast

Flipside Limited, Jordans Trust Company Limited, P.O. Box 456, St. Helier, Jersey JE 4 5R, GB