

## **CNHN Invest ApS**

Bygaden 26B

9000 Aalborg

CVR-nr. 31608104

## **Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.06.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

CNHN Invest ApS

Bygaden 26B

9000 Aalborg

CVR-nr.: 31608104

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Direktion**

Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Gøteborgvej 18

9200 Aalborg SV

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for CNHN 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 06.06.2017

### Direktion

Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i CNHN Invest ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CNHN Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aalborg, den 06.06.2017

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i handel og investering i fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom mv.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 661 t.kr. mod et overskud i 2015 på 252 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Værdien af Aktiver bestemt for salg og Investeringsejendomme er i året fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. Ledelsen har foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors afkastkrav derved ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>899.495</b>	<b>1.002</b>
Personaleomkostninger	2	(2.202)	(604)
Af- og nedskrivninger		<u>(8.921)</u>	<u>(3)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>888.372</b>	<b>395</b>
Andre finansielle indtægter		7	0
Andre finansielle omkostninger		<u>(240.244)</u>	<u>(45)</u>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>648.135</b>	<b>350</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>202.020</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>850.155</b>	<b>350</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(189.555)</u>	<u>(98)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>660.600</b>	<b>252</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>660.600</u>	<u>252</u>
		<b>660.600</b>	<b>252</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		1.100.000	898
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		32.827	42
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>1.132.827</b>	<b>940</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.132.827</b>	<b>940</b>
Aktiver bestemt for salg		4.500.000	3.248
<b>Varebeholdninger</b>	5	<b>4.500.000</b>	<b>3.248</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.000.000	18
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.000.000</b>	<b>18</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>220</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.500.000</b>	<b>3.486</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.632.827</b>	<b>4.426</b>

## Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		953.669	293
<b>Egenkapital</b>		<b>1.078.669</b>	<b>418</b>
Udskudt skat		99.001	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>99.001</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		628.587	652
Bankgæld		3.115.000	3.115
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>3.743.587</b>	<b>3.767</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	22.989	23
Bankgæld		325.479	0
Deposita		36.331	36
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	106
Gæld til tilknyttede virksomheder		635.928	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		90.749	0
Anden gæld		592.094	58
Periodeafgrænsningsposter		0	18
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.711.570</b>	<b>241</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.455.157</b>	<b>4.008</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.632.827</b>	<b>4.426</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	293.069	418.069
Årets resultat	0	660.600	660.600
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>953.669</b>	<b>1.078.669</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Værdien af Aktiver bestemt for salg og Investeringsejendomme er i året fastlagt på basis af en beregnet dagsværdi. Ledelsen har foretaget en værdiansættelse af ejendomme med vægt på beliggenhed, lejeforhold, alternative anvendelsesmuligheder samt en vurdering af markedssituationen på ejendomsmarkedet.

I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en invstors afkastkrav derved ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Værdiansættelsen er derfor behæftet med usikkerhed.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	514
Andre omkostninger til social sikring	2.105	2
Andre personaleomkostninger	97	88
	<b>2.202</b>	<b>604</b>

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	90.749	98
Ændring af udskudt skat	98.806	0
	<b>189.555</b>	<b>98</b>

## Noter

	<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	897.980	44.605
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>897.980</b>	<b>44.605</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(2.857)
Årets afskrivninger	0	(8.921)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(11.778)</b>
Årets dagsværdireguleringer	202.020	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>202.020</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.100.000</b>	<b>32.827</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 1 lejelejlighed på på 54 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg.

Investeringsejendomme er jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis mplt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Følgende afkastkrav er fastsat for de enkelte ejendomstyper;  
- Boligejendomme beliggende i Aalborg 3,22% pr. 31.12.2016

Lejelejligheden er 100% udlejet til privat beboelse til en m<sup>2</sup> pris pr. måned på 100 kr. Det er forudsat, at ejendommens udlejningsgrad i de kommende år er 100%.

Afkast for ejendomme er 3,22% pr. 31.12.2016. En forhøjelse af afkastkrav med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 140 t.kr.

Lejelejligheden er værdiansat til 20.370 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

## 5. Varebeholdninger

Aktiver bestemt for salg består af en boligejendom som er offentligt til salg. Ejendommen er fastsat til forventet salgsværdi.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	22.989	23	628.587	536.169
Bankgæld	0	0	3.115.000	0
	<b>22.989</b>	<b>23</b>	<b>3.743.587</b>	<b>536.169</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CNHN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2016 5.600.000 kr. (31.12.2015, 4.146.003 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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 nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætningen omfatter ligeledes lejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger samt værdiregulering af aktiver bestemt for salg.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af aktiver bestemt for salg.

#### Aktiver bestemt for salg

Aktiver bestemt for salg består af ejendomme som ejes med henblik på salg. Ejendommene fastsættes til en forventet salgsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### 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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.