

CNHN Invest ApS
CVR-nr. 31608104
Bygaden 26B
9000 Aalborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

Dirigent

Navn: Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Anvendt regnskabspraksis | 2 |
| Resultatopgørelse for 2015 | 2 |
| Balance pr. 31.12.2015 | 2 |
| Egenkapitalopgørelse for 2015 | 2 |
| Noter | 2 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

CNHN Invest ApS
Bygaden 26B
9000 Aalborg

CVR-nr.: 31608104
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Claus Nyrup Højsholt-Nielsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 31.05.2016

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 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Selskabet har ikke indeholdt korrekt kildeskat vedrørende diverse lønudbetalinger og fri telefon.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

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

Aalborg, den 31.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Winther Pedersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

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 252 t.kr. mod et overskud i 2014 på 204 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Ejendomme 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.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende måder:

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Dette som følge af at årsregnskabslovens overgangsbestemmelser tages i brug.

Såfremt de nuværende regler i årsregnskabsloven omkring indregning og måling af gæld tilknyttet investeringsejendomme var anvendt ville gælden tilknyttet investeringsejendomme være indregnet til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringer beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 4 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 0 kr., hvorefter årets resultat efter skat forøges med 4 t.kr. Balancesummen påvirkes med 0 kr., mens egenkapitalen pr. 31.12.2015 forøges med 4 t.kr. Effekten af praksisændringerne pr. 01.01.2015 er indregnet direkte på egenkapitalen, jf. egenkapitalopgørelsen side 13.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 eksklusive 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.

Personaleomkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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 |
|---|--------|

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

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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.

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.

Resultatopgørelse for 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 1.001.608 | 613 |
| Personaleomkostninger | 1 | (604.131) | (335) |
| Af- og nedskrivninger | | (2.857) | 0 |
| Driftsresultat | | 394.620 | 278 |
| | | | |
| Andre finansielle indtægter | | 108 | 1 |
| Andre finansielle omkostninger | | (44.812) | 0 |
| Resultat af ordinære aktiviteter før skat | | 349.916 | 279 |
| | | | |
| Skat af ordinært resultat | 2 | (98.148) | (75) |
| Årets resultat | | 251.768 | 204 |
| | | | |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 251.768 | 204 |
| | | 251.768 | 204 |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|---|-------------|------------------------------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 4.146.003 | 0 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 41.748 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>4.187.751</u> | <u>0</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>4.187.751</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 18.031 | 38 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 0 | 10 |
| Tilgodehavender | | <u>18.031</u> | <u>48</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>219.629</u> | <u>213</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>237.660</u> | <u>261</u> |
| Aktiver | | <u><u>4.425.411</u></u> | <u><u>261</u></u> |

Balance pr. 31.12.2015

| | <u>Note</u> | <u>2015 kr.</u> | <u>2014 t.kr.</u> |
|--|-------------|-------------------------|-----------------------|
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125 |
| Overført overskud eller underskud | | 293.069 | 41 |
| Egenkapital | | <u>418.069</u> | <u>166</u> |
| Udskudt skat | | 195 | 0 |
| Hensatte forpligtelser | | <u>195</u> | <u>0</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 651.577 | 0 |
| Bankgæld | | 3.115.000 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>3.766.577</u> | <u>0</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 22.937 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 18.370 | 0 |
| Skyldig selskabsskat | | 97.953 | 33 |
| Anden gæld | | 101.310 | 62 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>240.570</u> | <u>95</u> |
| Gældsforpligtelser | | <u>4.007.147</u> | <u>95</u> |
| Passiver | | <u>4.425.411</u> | <u>261</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2015

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 125.000 | 41.301 | 166.301 |
| Årets resultat | 0 | 251.768 | 251.768 |
| Egenkapital ultimo | 125.000 | 293.069 | 418.069 |

Noter

| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1. Personalemkostninger | | |
| Gager og løn | 513.920 | 264 |
| Pensioner | 0 | 3 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.160 | 1 |
| Andre personalemkostninger | 88.051 | 67 |
| | <u>604.131</u> | <u>335</u> |

| | <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>2014</u> <u>t.kr.</u> |
|-------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 2. Skat af ordinært resultat | | |
| Aktuel skat | 97.953 | 33 |
| Ændring af udskudt skat | 195 | 42 |
| | <u>98.148</u> | <u>75</u> |

| | <u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u> | <u>Andre anlæg,</u> <u>driftsmateriel</u> <u>og inventar</u> <u>kr.</u> |
|-------------------------------------|--|--|
| 3. Materielle anlægsaktiver | | |
| Tilgange | 4.146.003 | 44.605 |
| Kostpris ultimo | <u>4.146.003</u> | <u>44.605</u> |
| Årets afskrivninger | 0 | (2.857) |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>0</u> | <u>(2.857)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>4.146.003</u> | <u>41.748</u> |

Investeringsejendommene er indregnet til kostpris, da ejendommene er anskaffet i 2015 og kostprisen derfor anses som værende dagsværdi.

| | <u>Forfald</u> <u>inden 12</u> <u>måneder</u> <u>2014</u> <u>t.kr.</u> | <u>Forfald inden</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015</u> <u>kr.</u> | <u>Restgæld efter</u> <u>5 år</u> <u>2015</u> <u>kr.</u> |
|---|--|--|--|---|
| 4. Langfristede gælds- forpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 22.937 | 651.577 | 559.344 |
| Bankgæld | 0 | 0 | 3.115.000 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>22.937</u> | <u>3.766.577</u> | <u>559.344</u> |

Noter

5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med CNHN Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2015, 4.146.003 kr.