



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING

Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen
Jette Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Vestergade 3, 9460 Brovst
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2016

8. regnskabsår

CSN Ejendom Aabybro ApS

Fristrupvej 17
9440 Aabybro

CVR-nr. 31 76 42 62

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017.

Dirigent: _____
Claus S. Nielsen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for CSN Ejendom Aabybro ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabybro, den 27. april 2017.

Direktion

Claus Stefan Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CSN Ejendom Aabybro ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CSN Ejendom Aabybro ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 på 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.

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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Pandrup, den 27. april 2017

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 92 02 89

Henning Studsgaard
Registreret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

CSN Ejendom Aabybro ApS
Fristrupvej 17
9440 Aabybro

CVR-nr.: 31 76 42 62
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Claus Stefan Nielsen

Revisor

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning og handel med fast ejendom og handle med nye og brugte automobiler, samt dermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSN Ejendom Aabybro ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Omkostninger indeholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter

Renteindtægter mv.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets 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 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet CSN Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til modervirksomhed" eller "Tilgodehavende hos modervirksomhed".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

Bygninger 50 år

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Andre driftsindtægter” henholdsvis ”Andre driftsudgifter”.

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Måles til pålydende værdi. Tilgodehavendet forrentes på markedsvilkår.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		152.283	153
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		42.933	43
Ordinært resultat før finansielle poster		109.350	110
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		4.055	4
Andre finansielle indtægter		0	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		27.215	26
Andre finansielle omkostninger		32.736	26
Resultat før skat		53.454	62
Skat af årets resultat	1	12.267	13
Årets resultat		41.187	49
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		97.694	49
Årets resultat		41.187	49
Til disposition		138.881	98
Overført til næste år		138.881	98
Disponeret i alt		138.881	98

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>1.821.262</u>	<u>1.864</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....		<u>1.821.262</u>	<u>1.864</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.821.262</u>	<u>1.864</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>99.999</u>	<u>101</u>
Tilgodehavender i alt		<u>99.999</u>	<u>101</u>
Likvide beholdninger		<u>123.142</u>	<u>86</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>223.141</u>	<u>188</u>
Aktiver i alt.....		<u>2.044.403</u>	<u>2.052</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		150.000	150
Overført resultat		138.881	98
Egenkapital i alt	2	<u>288.881</u>	<u>248</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		58.722	52
Hensatte forpligtelser i alt		<u>58.722</u>	<u>52</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		868.489	945
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3	<u>868.489</u>	<u>945</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		79.100	79
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		707.593	680
Anden gæld		31.618	19
Periodeafgrænsningsposter		0	19
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>828.311</u>	<u>807</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.696.799</u>	<u>1.752</u>
Passiver i alt.....		<u>2.044.403</u>	<u>2.052</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	5.424	6
	Udskudt skat af årets resultat	6.843	7
	Skat af årets resultat i alt	12.267	13

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	150.000	97.694	247.694
	Årets resultat	0	41.187	41.187
	Saldo ultimo	150.000	138.881	288.881

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 572.000

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut på tkr. 976 er der deponeret ejerpantebrev med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 på tkr. 1.821.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut på tkr 0 er der deponeret ejerpantebrev tkr. 1.500 med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 på tkr 1.821 samt virksomhedspant på tkr. 500 med pant i tilgodehavender fra salg mv. med regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 på tkr. 0. Ejerpantebrevet ligger tiilige til sikkerhed for pengeinstituts engagement med H. J. Nielsen Automobile ApS på tkr. 3.730 samt pengeinstituts engagement med CSN Ejendomme ApS på tkr. 452.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.