



HS REVISION & RÅDGIVNING

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
DK-9490 Pandrup  
pandrup@danskrevision.dk  
www.danskrevision.dk  
Telefon: +45 99 73 03 00  
CVR: DK 36 92 02 89  
Bank: 9070 0450042145

## **CSN Ejendom Aabybro ApS**

**Svinkløvvej 91A**

**9690 Fjerritslev**

**CVR-nummer 31 76 42 62**

### **Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. marts 2020

---

Claus Stefan Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  |          |
|--|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>   | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>  |          |
| Ledespåtegning   | 3        |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>   | <b>6</b> |
| <b>Årsregnskab</b>   |          |
| Resultatopgørelse  | 7        |
| Aktiver  | 8        |
| Passiver   | 9        |
| Noter  | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis   | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

CSN Ejendom Aabybro ApS  
Svinkløvvej 91A  
9690 Fjerritslev

CVR-nummer: 31 76 42 62  
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

### Direktion

Claus Stefan Nielsen

### Revisor

Dansk Revision Wulff & Haaning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for CSN Ejendom Aabybro 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, 11. marts 2020

### Direktionen:

Claus Stefan Nielsen

Revision af årsrapport

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge en ikke revideret årsrapport.

Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsrapport fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision.

den 27. marts 2020

---

Claus Stefan Nielsen

Dirigent

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i CSN Ejendom Aabybro ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for CSN Ejendom Aabybro ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

---

### 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 væsentlig 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.

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, 11. marts 2020

### Dansk Revision Wulff & Haaning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning og handel med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

|  |  | 2019           | 2018       |
|--|--|----------------|------------|
| Note                                     | <b>Resultatopgørelse</b>               | DKK            | 1.000 DKK  |
| <b>Perioden 1. januar - 31. december</b> |  |                |            |
|  | <b>Bruttofortjeneste</b>               | <b>199.754</b> | <b>199</b> |
|  | Afskrivninger, anlægsaktiver           | -42.933        | -43        |
|  | <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>156.821</b> | <b>156</b> |
| 1  | Finansielle indtægter                  | 0              | 4          |
| 2  | Finansielle omkostninger               | -29.398        | -57        |
|  | <b>Resultat før skat</b>               | <b>127.423</b> | <b>103</b> |
| 3  | Skat af årets resultat                 | -27.369        | -22        |
|  | <b>Årets resultat</b>                  | <b>100.054</b> | <b>81</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                |            |
|  | Overført resultat                      | 100.054        | 81         |
|  | <b>Resultatdisponering i alt</b>       | <b>100.054</b> | <b>81</b>  |



| Note                            | <b>Balance</b>                               | 2019<br>DKK      | 2018<br>1.000 DKK |
|---------------------------------|--|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver pr. 31. december</b> |  |                  |                   |
|                                 | Grunde og bygninger                          | 1.692.463        | 1.735             |
|                                 | <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | <b>1.692.463</b> | <b>1.735</b>      |
|                                 | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.692.463</b> | <b>1.735</b>      |
|                                 | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 0                | 87                |
|                                 | <b>Tilgodehavender</b>                       | <b>0</b>         | <b>87</b>         |
|                                 | <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>228.784</b>   | <b>321</b>        |
|                                 | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>228.784</b>   | <b>408</b>        |
|                                 | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>1.921.247</b> | <b>2.143</b>      |

| Note | Balance                                  | 2019<br>DKK      | 2018<br>1.000 DKK |
|------|--|------------------|-------------------|
|      | <b>Passiver pr. 31. december</b>         |                  |                   |
|      | Virksomhedskapital                       | 150.000          | 150               |
|      | Overført resultat                        | 323.593          | 257               |
| 4    | <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>473.593</b>   | <b>407</b>        |
|      | Hensættelser til udskudt skat            | 113.182          | 72                |
|      | <b>Hensatte forpligtelser</b>            | <b>113.182</b>   | <b>72</b>         |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 632.815          | 711               |
| 5    | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>632.815</b>   | <b>711</b>        |
|      | Gæld til realkreditinstitutter           | 80.900           | 81                |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 12.000           | 10                |
|      | Gæld til tilknyttede virksomheder        | 412.341          | 818               |
|      | Anden gæld                               | 196.416          | 43                |
|      | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   | <b>701.657</b>   | <b>952</b>        |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>1.334.472</b> | <b>1.663</b>      |
|      | <b>Passiver i alt</b>                    | <b>1.921.247</b> | <b>2.143</b>      |
| 6    | Eventualforpligtelser                    |                  |                   |
| 7    | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser    |                  |                   |

| Noter  | 2019             | 2018            |              |
|--|------------------|-----------------|--------------|
|  | DKK              | 1.000 DKK       |              |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>   |                  |                 |              |
| Renter, tilknyttede virksomheder   | 0                | 4               |              |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>   | <b>0</b>         | <b>4</b>        |              |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>  |                  |                 |              |
| Renter, tilknyttede virksomheder   | 6.213            | 32              |              |
| Andre finansielle omkostninger   | 23.185           | 25              |              |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>  | <b>29.398</b>    | <b>57</b>       |              |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>  |                  |                 |              |
| Skat af årets resultat   | 20.526           | 15              |              |
| Regulering af udskudt skat   | 6.843            | 7               |              |
| <b>Skat af årets resultat i alt</b>  | <b>27.369</b>    | <b>22</b>       |              |
| <b>4 Egenkapital</b>   | <b>Virksom-</b>  | <b>Overført</b> | <b>I alt</b> |
|  | <b>hedskapi-</b> | <b>resultat</b> |              |
|  | <b>tal</b>       |                 |              |
|  | 1.000 DKK        | 1.000 DKK       | 1.000 DKK    |
| Saldo primo  | 150              | 257             | 407          |
| Korektion udskudt skat   | 0                | -34             | -34          |
| Årets resultat   | 0                | 100             | 100          |
| <b>Egenkapital ultimo</b>  | <b>150</b>       | <b>324</b>      | <b>474</b>   |
| Selskabskapitalen har ikke været ændret de seneste 5 år.   |                  |                 |              |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>   |                  |                 |              |
| Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år   | 331.000          | 410             |              |
| <b>6 Eventualforpligtelser</b>   |                  |                 |              |
| Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab. |                  |                 |              |

|              | 2019 | 2018      |
|--------------|------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK  | 1.000 DKK |

---

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 735, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 1.692.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 1.692, samt virksomhedspant på TDKK 500 med pant i tilgodehavender fra salg mv. med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2019 på TDKK 0.

Ejerpantebrevet ligger tillige til sikkerhed for pengeinstituttets engagement med CSN Ejendomme ApS på tkr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er justeret i beregningen af udskudt skat, hvilket er posteret på egenkapitalen med TDKK 34.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Bygninger

Brugstid

50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.