

## **CA EJENDOMME ApS**

Klarupvej 12 F

9270 Klarup

CVR-nr. 33595875

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Asger Mønster Frydkjær

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

CA EJENDOMME ApS  
Klarupvej 12 F  
9270 Klarup

CVR-nr.: 33595875  
Hjemsted: Aalborg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Asger Mønster Frydkjær

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Østre Havnepromenade 26, 4. sal  
9000 Aalborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for CA EJENDOMME 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Klarup, den 31.05.2018

### Direktion

Asger Mønster Frydkjær

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i CA EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 31.05.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet hovedaktivitet består i at erhverve, eje og udleje fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 427 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>263.160</b>	<b>313.034</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		455.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>718.160</b>	<b>313.034</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(170.771)	(265.175)
<b>Resultat før skat</b>		<b>547.389</b>	<b>47.859</b>
Skat af årets resultat	3	(120.821)	(10.529)
<b>Årets resultat</b>		<b>426.568</b>	<b>37.330</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		426.568	37.330
		<b>426.568</b>	<b>37.330</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		8.222.000	7.767.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>8.222.000</b>	<b>7.767.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.222.000</b>	<b>7.767.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.048	0
Andre tilgodehavender		5.204	2.929
Periodeafgrænsningsposter		3.032	3.032
<b>Tilgodehavender</b>		<b>9.284</b>	<b>5.961</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>530.770</b>	<b>384.045</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>540.054</b>	<b>390.006</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.762.054</b>	<b>8.157.006</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		2.704.925	2.278.357
<b>Egenkapital</b>		<b>2.784.925</b>	<b>2.358.357</b>
Udskudt skat		736.346	636.246
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>736.346</b>	<b>636.246</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.960.000	3.960.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.960.000</b>	<b>3.960.000</b>
Deposita		194.516	192.136
Gæld til tilknyttede virksomheder		733.561	750.829
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		317.985	231.638
Skyldig selskabsskat		20.721	10.529
Anden gæld		14.000	17.271
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.280.783</b>	<b>1.202.403</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.240.783</b>	<b>5.162.403</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.762.054</b>	<b>8.157.006</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitaloppgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	2.278.357	2.358.357
Årets resultat	0	426.568	426.568
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>2.704.925</b>	<b>2.784.925</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.203	21.132
Renteomkostninger i øvrigt	69.368	164.843
Øvrige finansielle omkostninger	79.200	79.200
	<u>170.771</u>	<u>265.175</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	20.721	10.529
Ændring af udskudt skat	100.100	0
	<u>120.821</u>	<u>10.529</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>4.865.950</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>4.865.950</u>
Opskrivninger primo		2.901.050
Årets opskrivninger		455.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>3.356.050</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>8.222.000</u>

Selskabet investeringsejendom er en boligejendom på 392 m<sup>2</sup> beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

- Ejendommen er 100% udlejet pr. 31.12.2017
- Den årlige budgetterede leje udgør 1.125 kr./m<sup>2</sup>.
- Afkastkravet udgør 4,45% pr. 31.12.2017 (4,69% pr 31.12.2016)

## Noter

- En ændring af afkastkravet på henholdsvis +/- 0,5% point vil henholdsvis reducere dagsværdien med 830 t.kr og øge dagsværdien med 1.041 t.kr.
- Ejendommen er værdiansat til 20.974 kr./m<sup>2</sup>.
- Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

**Restgæld  
efter 5 år  
kr.**

3.960.000

**3.960.000**

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Mønster Frydkjær Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.450 t.kr. og 650 t.kr. t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.222 t.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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen omfatter (periodisering).

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, kautionspræmie og anden gæld mv.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

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.

#### Tilgodehavender

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

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### 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, reguleret for betalt acontoskat.