



Cordsen Buildings ApS

Storegade 36

6310 Broager

CVR-nummer: 33 64 39 85

ÅRSRAPPORT FOR 2016

1. januar 2016 til 31. december 2016

(6. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 8/2 2017

Dirigent:


Rune Cordsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 4 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for Cordsen Buildings 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 til 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabet og årsregnskabsloven for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Broager, den 7/2 2017

Direktion



Rune Cordsen



Signe Cordsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Cordsen Buildings ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Cordsen Buildings ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Sønderborg, den 7. februar 2017

Revision- og Regnskabskontoret ApS

CVR-nummer 28 90 28 67


Carsten Paulsen HD

Registreret revisor

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med sidste år investering i ejendom og udlejning.

Væsentligste ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår anskaffet en investeringsejendom beliggende Sundsnæs 6A, Gråsten, med overtagelse pr. 1. september 2016. Ejendommen er udlejet fra 1. december 2016. Anskaffelsessummen og afholdte omkostninger til ombygning i indeværende år andrager kr. 3.293.490.

Selskabets resultat i indeværende regnskabsår udgør kr. 25.962 og status balancerer med kr. 4.982.264 med en egenkapital på kr. 118.792.

Ledelsen anser resultatet som tilfredsstillende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Cordsen Buildings ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser.

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 fordele 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

For resultatopgørelsen er valgt opstilling efter den artsopdelte form.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder sammendrag af nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse mv.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og andre driftsomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret og indeholder renter og låneomkostninger.

Skat af årets resultat

I skat af årets resultat indregnes aktuel skat beregnet af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Aktuel skat af årets skattepligtige indkomst beregnes som udgangspunkt i årets resultat før skat korrigeret for ikke skattepligtige indtægter og omkostninger.

Ved beregning er anvendt gældende skattesats på 22%.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på de enkelte aktivers forventede økonomiske brugstider og scrapværdier/restværdier. Brugstider er vurderet til følgende:

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|--|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 40-45% |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar (solcelleanlæg) | 10 år | |

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under tilgodehavender omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og hensættelser til udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skatter indregnes i balancen som beregnet skat af selskabets skattepligtige indkomst og reduceret med aconto betalte skatter for året.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktiverne. Eventuel underskud til fremførsel modregnes i grundlaget for beregning af udskudt skat. Ved negativ grundlag for beregning af udskudt skat indregnes udskudte skatteaktiver alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris som svarer til det modtagne provenu efter væsentlige afholdte låneomkostninger.

I efterfølgende perioder måles forpligtelsen til amortiseret kostpris, som svarer til den nominelle restgæld reduceret med forholdsmæssig andel af kurstab og låneomkostninger. Således indregnes forskellen mellem kostprisen og den nominelle restgæld under finansielle omkostninger i resultatopgørelsen med lige store beløb hvert år over låneperioden.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for uforrentede eller variabelt forrentede gældsforpligtelser sædvanligvis svarer til nominal gæld.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

| | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|---|----------------|--------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 147.625 | 126 |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | -28.212 | -11 |
| DRIFTSRESULTAT | 119.413 | 115 |
| Andre finansielle omkostninger | -86.451 | -96 |
| RESULTAT FØR SKAT | 32.962 | 19 |
| 2 Skat af årets resultat | -7.000 | -4 |
| ÅRETS RESULTAT | 25.962 | 15 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 25.962 | 15 |
| DISPONERET I ALT | 25.962 | 15 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

| | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|---|------------------|--------------|
| 3 Investeringsejendomme | 4.527.496 | 1.255 |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 195.405 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 4.722.901 | 1.255 |
| ANLÆGSAKTIVER | 4.722.901 | 1.255 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 6.436 | 12 |
| Andre tilgodehavender | 250.015 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | 2.912 | 0 |
| Tilgodehavender | 259.363 | 12 |
| Likvide beholdninger | 0 | 15 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 259.363 | 27 |
| | | |
| AKTIVER | 4.982.264 | 1.282 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|--|------------------|--------------|
| Anpartskapital | 80.000 | 80 |
| Overført resultat | 38.792 | 13 |
| 4 EGENKAPITAL | 118.792 | 93 |
| Hensættelse til udskudt skat | 11.000 | 4 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 11.000 | 4 |
| Gæld til realkreditinstitut | 2.687.947 | 706 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | 2.687.947 | 706 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 149.679 | 31 |
| Gæld til pengeinstitut | 401.647 | 0 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | 21.375 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 38.220 | 6 |
| Anden gæld | 1.552.635 | 442 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 969 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 2.164.525 | 479 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 4.852.472 | 1.185 |
| PASSIVER | 4.982.264 | 1.282 |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 tkr. |
|--|-----------------------|---|
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme | 21.474 | 11 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 6.738 | 0 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt | 28.212 | 11 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Forskydning udskudt skat | 7.000 | 4 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Skat af årets resultat i alt | 7.000 | 4 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
| Kostpris primo | 1.298.120 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 3.293.490 | 202.143 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kostpris 31. december 2016 | 4.591.610 | 202.143 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Akkumulerede afskrivninger primo | -42.640 | 0 |
| Årets afskrivninger | -21.474 | -6.738 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Afskrivninger 31. december 2016 | -64.114 | -6.738 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.527.496 | 195.405 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|----------------------|---------------|---------------------------------|----------------|
| 4 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 80.000 | 0 | 80.000 |
| Overført resultat | 12.830 | 25.962 | 38.792 |
| | <u>92.830</u> | <u>25.962</u> | <u>118.792</u> |

| | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitut | 2.837.626 | 149.679 | 2.171.000 |
| | <u>2.837.626</u> | <u>149.679</u> | <u>2.171.000</u> |

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for nominel gæld til realkreditinstitut kr. 2.930.400, er der givet pant i investeringsejendomme.

For bankengagement ligger ejerpantebrev på nom. kr. 580.000 i en investeringsejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme andrager pr. 31. december 2016, kr. 4.527.496.