

# Ejendomsselskabet Crius ApS

Rosenørnsgade 6

8900 Randers C

CVR-nr. 34803641

## Årsrapport for 2015

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27. maj 2016

---

Knud-Erik Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4
Virksomhedsoplysninger .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10
Noter .....	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Crius 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 27. maj 2016

### **Direktion**

Ejler Ejlersen  
Direktør

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Crius ApS

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Crius ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby J, den 27. maj 2016

#### **Revision 2 A/S**

Knud-Erik Nielsen  
Registreret revisor

## **Ejendomsselskabet Crius ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet Crius ApS Rosenørnsgade 6 8900 Randers C
CVR-nr.	34803641
Stiftelsesdato	29. november 2012
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Ejler Ejlersen, Direktør
<b>Revisor</b>	Revision 2 A/S Vestre Kongevej 4-6 8260 Viby J

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Crius ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede

## **Anvendt regnskabspraksis**

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### **Skatter**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter med sikkerhed i investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

**Ejendomsselskabet Crius ApS**

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udbytte for regnskabsåret**

Foreslået udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>640.910</b>	<b>457.309</b>
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		79.453	364.879
Dagsværdireguleringer af gæld		-6.009	16.485
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>714.354</b>	<b>838.673</b>
Finansielle indtægter		774	15.372
Finansielle omkostninger		-247.319	-257.054
<b>Resultat før skat</b>		<b>467.809</b>	<b>596.991</b>
Skat af årets resultat	1	-102.917	-131.337
<b>Årets resultat</b>		<b>364.892</b>	<b>465.654</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		364.892	465.654
		<b>364.892</b>	<b>465.654</b>

Ejendomsselskabet Crius ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>23.974.203</u>	<u>23.403.307</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>23.974.203</b></u>	<u><b>23.403.307</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>23.974.203</b></u>	<u><b>23.403.307</b></u>
Andre tilgodehavender		21.926	42.773
Periodeafgrænsningsposter		<u>20.982</u>	<u>20.725</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>42.908</b></u>	<u><b>63.498</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>236.542</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>42.908</b></u>	<u><b>300.040</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>24.017.111</b></u>	<u><b>23.703.347</b></u>

Ejendomsselskabet Crius ApS

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	200.000	200.000
Overkurs ved emission	3	300.000	300.000
Overført resultat	4	3.470.195	3.105.305
<b>Egenkapital</b>		<b>3.970.195</b>	<b>3.605.305</b>
Hensættelser til udskudt skat		978.772	875.855
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>978.772</b>	<b>875.855</b>
Gæld til realkreditinstitutter		17.072.654	17.881.165
Anden gæld		629.268	535.590
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>17.701.922</b>	<b>18.416.755</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		471.981	0
Gæld til banker		6.016	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		108.598	155.310
Anden gæld		779.627	650.122
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.366.222</b>	<b>805.432</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>19.068.144</b>	<b>19.222.187</b>
<b>Passiver</b>		<b>24.017.111</b>	<b>23.703.347</b>
Virksomhedens formål	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2015	2012/13
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af eventualskat	102.917	131.337
	<u>102.917</u>	<u>131.337</u>

Betalt skat i årets løb udgør 0 kr.

## 2. Virksomhedskapital

Saldo primo	200.000	200.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>

Virksomhedskapitalen består af 200 anparter á 1.000 kr.

Der er ingen yderligere ændringer i virksomhedskapitalen i løbet af de seneste 5 år.

## 3. Overkurs ved emission

Saldo primo	300.000	300.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>

## 4. Overført resultat

Saldo primo	3.105.305	2.639.651
Årets tilgang	364.892	465.654
<b>Saldo ultimo</b>	<u>3.470.197</u>	<u>3.105.305</u>

## 5. Virksomhedens formål

Virksomhedens formål er at eje og udleje investeringsejendomme.

## 6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Gæld til realkreditinstitutter 17.544.635 kr. er sikret ved pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 23.974.203 kr.