



C.B. Ejendoms Invest Århus ApS

c/o Vidar Ejendomme ApS, M.P.Bruuns Gade 36,1, 8000 Århus C

CVR-nr. 35 03 10 30

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016.

Claus Brændstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for C.B. Ejendoms Invest Århus ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Århus C, den 11. marts 2016

Direktion

Claus Brændstrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i C.B. Ejendoms Invest Århus ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for C.B. Ejendoms Invest Århus ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 11. marts 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Svend Aage Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	C.B. Ejendoms Invest Århus ApS c/o Vidar Ejendomme ApS M.P.Bruuns Gade 36,1 8000 Århus C
	CVR-nr.: 35 03 10 30 Stiftet: 23. januar 2013 Hjemsted: Århus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Claus Brændstrup
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Sydbank
Modervirksomhed	C.B. Holding, Århus ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.863 t.kr. mod 1.037 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.337 t.kr. mod 210 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Af selskabets balancesum på 28.712 t.kr. udgør egenkapitalen 2.180 t.kr., svarende til en soliditet på 8 %

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for C.B. Ejendoms Invest Århus ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter C.B. Ejendoms Invest Århus ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatte og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	1.863.005	1.036.849
Værdiregulering af investeringsejendomme	299.217	-259.053
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	180.506	182.260
Driftsresultat	2.342.728	960.056
1 Øvrige finansielle omkostninger	-621.411	-670.542
Resultat før skat	1.721.317	289.514
2 Skat af årets resultat	-384.205	-79.534
Årets resultat	1.337.112	209.980
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	1.337.112	209.980
Disponeret i alt	1.337.112	209.980

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	<u>28.331.121</u>	<u>26.323.107</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.331.121</u>	<u>26.323.107</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.331.121</u>	<u>26.323.107</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.428	15.179
	Andre tilgodehavender	16.376	14.143
	Periodeafgrænsningsposter	<u>21.224</u>	<u>21.321</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>39.028</u>	<u>50.643</u>
	Likvide beholdninger	<u>400.622</u>	<u>277.810</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>439.650</u>	<u>328.453</u>
	Aktiver i alt	<u>28.770.771</u>	<u>26.651.560</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
Anpartskapital		80.000	80.000
4 Overført resultat		2.124.941	787.828
Egenkapital i alt		<u>2.204.941</u>	<u>867.828</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		417.800	231.700
Hensatte forpligtelser i alt		<u>417.800</u>	<u>231.700</u>
Gældsforpligtelser			
5 Gæld til realkreditinstitutter		15.207.258	16.253.035
6 Deposita		287.937	278.242
8 Modtagne forudbetalinger		26.437	19.601
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>15.521.632</u>	<u>16.550.878</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		473.835	82.400
Gæld til pengeinstitutter		6.450.000	4.743.817
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.537	64.570
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.270.435	3.182.746
Selskabsskat		198.105	11.834
Anden gæld		208.486	915.787
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>10.626.398</u>	<u>9.001.154</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>26.148.030</u>	<u>25.552.032</u>
Passiver i alt		<u>28.770.771</u>	<u>26.651.560</u>

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2015	2014
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	63.655	122.247
Andre renteomkostninger	557.756	548.295
	621.411	670.542
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	198.105	11.834
Årets regulering af udskudt skat	186.100	67.700
	384.205	79.534
	31/12 2015	31/12 2014
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	25.252.407	10.170.247
Tilgang i årets løb	1.708.797	15.082.160
Kostpris 31. december 2015	26.961.204	25.252.407
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	1.070.700	1.329.753
Årets regulering til dagsværdi	299.217	-259.053
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	1.369.917	1.070.700
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	28.331.121	26.323.107
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	787.829	577.848
Årets overførte overskud eller underskud	1.337.112	209.980
	2.124.941	787.828
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	15.681.093	16.335.435
Heraf forfalder inden for 1 år	-473.835	-82.400
	15.207.258	16.253.035

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Deposita		
Deposita	<u>287.937</u>	<u>278.242</u>
	<u>287.937</u>	<u>278.242</u>

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	473.835	13.311.000	15.681.093	16.335.434
Deposita	0	287.937	287.937	278.242
Forudbetalinger	<u>0</u>	<u>26.438</u>	<u>26.438</u>	<u>19.601</u>
	<u>473.835</u>	<u>13.625.375</u>	<u>15.995.468</u>	<u>16.633.277</u>

8. Modtagne forudbetalinger

Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>26.437</u>	<u>19.601</u>
	<u>26.437</u>	<u>19.601</u>

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 15.681 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 28.331 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.